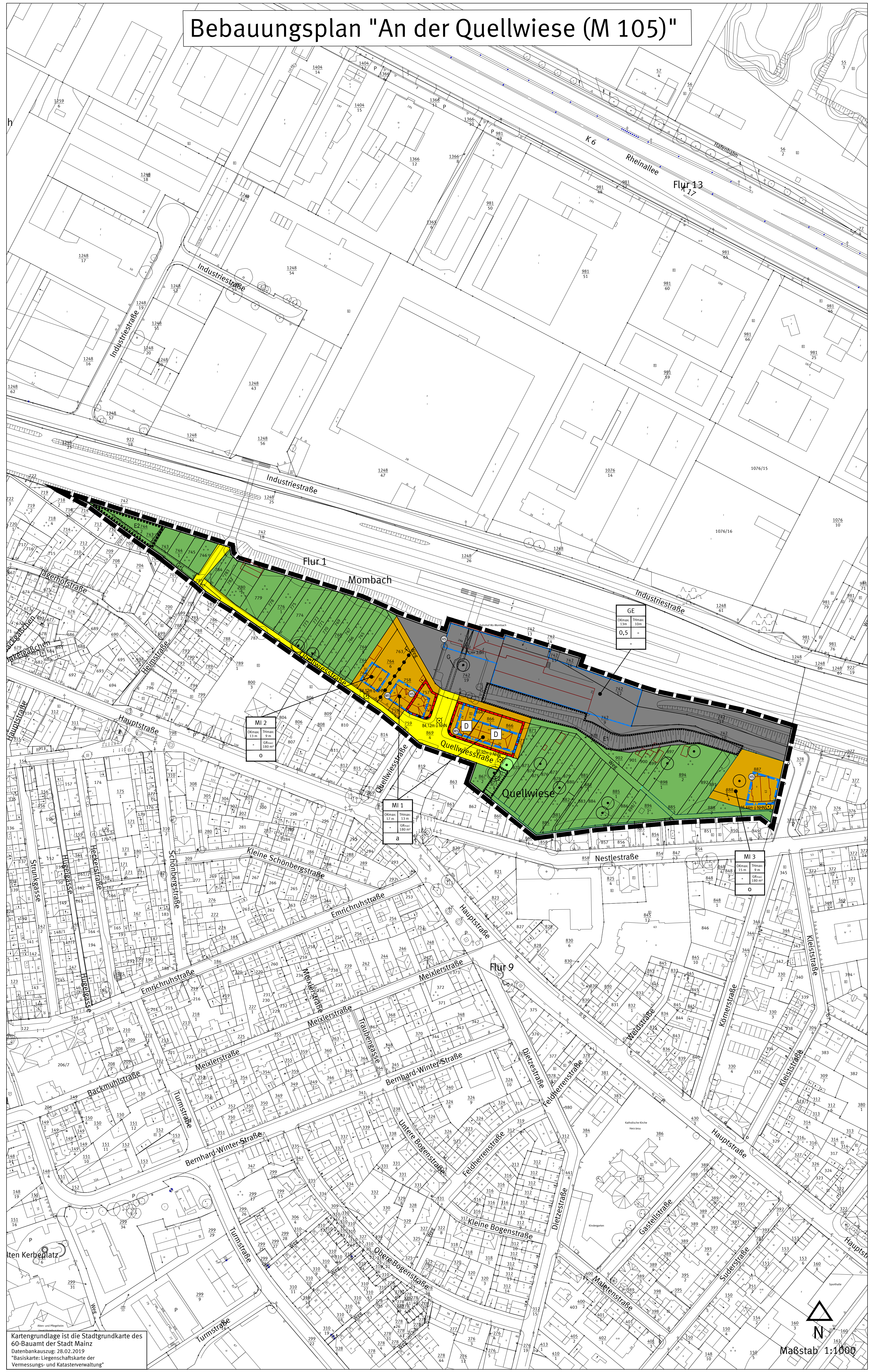
Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des
60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 28.02.2019
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

GE	
OKmax: 13m	THmax: 10m
0,5	GRmax: 180 m²
o	

Art der baulichen Nutzung	
Maximale Oberkante in Meter	Maximale Traufhöhe in Meter
Grundflächenzahl	Maximal zulässige Grundfläche
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

🟧 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

⬛ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundfläche (GR)

GRmax=180 m² Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKmax Maximale Oberkante in Meter über Bezugspunkt

THmax Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

🟨 öffentliche Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

🟩 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

🟩 Private Grünfläche, Zweckbestimmung private Erholungsgärten

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 Nr. 20 und 25 BauGB)

MS Quartier Mauersegler (siehe textliche Festsetzungen)

HS Quartier Haussperling (siehe textliche Festsetzungen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G Fläche mit Gehrecht

G+L Fläche mit Geh- und Leitungsrecht

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

E1/E2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

⊙ Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

⊠ Durchgang (Lichte Höhe siehe Planeintrag)

Sonstige Darstellung

Bemassung

Katastergrundlage 1 : 500

84,12m ü NHN Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

🟥 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "An der Quellwiese (M 105)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1.1 *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet "GE" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.1.3 In dem im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von:
- selbst hergestellten Produkten,
- selbst bearbeiteten Produkten,
- betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb auch an Endverbraucher.

Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbes deutlich untergeordnet sein und als unselbstständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Die Verkaufsfläche darf max. 5% der Geschossfläche auf dem jeweiligen Grundstück betragen. Die Verkaufsfläche braucht 20 m² nicht zu unterschreiten und darf 50 m² nicht überschreiten.

1.2 *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, sowie für die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen ist in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist die das Bahnhofsgelände (Flurstücks-Nr.: 742/19) erschließende Verkehrsfläche der Quellwiesstraße.

1.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise
In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.

1.4 *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Im festgesetzten Mischgebiet sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen und vorderen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Im festgesetzten Mischgebiet dürfen die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen bis max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

1.4.3 Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.

1.4.4 Im festgesetzten Mischgebiet sind Gartenhütten und sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 15 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

1.5 *Private Erholungsgärten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten ist je Gartengrundstück nur ein freistehendes eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig. Die o.g. Anlagen dürfen in Summe max. 10 % der vorhandenen Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstücks ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind – sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen.

1.6 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie auszuführen.

1.6.2 Erhalt von Nisthilfen

Die vorhandenen Quartiere für Mauersegler sind zu erhalten.
Sofern Quartiere des Mauerseglers an den Bestandsgebäuden Quellwiesstraße 24 und 28 (Flurstücke 864 und 758/1) nicht erhalten werden können, sind jeweils künstliche Nisthilfen für den Mauersegler (z.B. Mauerseglerkästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind an den zur Straße ausgerichteten Fassaden anzubringen. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

Die vorhandenen Quartiere für Haussperlinge sind zu erhalten.
Sofern Quartiere des Haussperlings an den Bestandsgebäuden Quellwiesstraße 24a und 28 (Flurstücke 742/ 19 und 758/1) und Körnerstraße 23 (Flurstück 887/1) nicht erhalten werden können, sind jeweils künstliche Nisthilfen für den Haussperling (z.B. Hausperlingskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind vorrangig an den gartenseitigen und südwestlich ausgerichteten Fassaden anzubringen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau bzw. Montage sind zulässig. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

1.6.3 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

1.7 *Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Erhaltungsfläche "E1"

Innerhalb der festgesetzten Fläche "E1" sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen. Bauliche und sonstige Anlagen bzw. Befestigungen und Ablagerungen sind innerhalb der Erhaltungsflächen unzulässig. Der naturnahe Charakter ist zu erhalten.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorrangig heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe zu ersetzen. Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorrangig heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang der Gehölzfläche erhalten bleiben.

Es wird die Verwendung der Arten aus der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.7.2 Erhaltungsfläche "E2"

Innerhalb der festgesetzten Flächen „E2" sind die bestehenden Gehölzstrukturen (Gebüsche mittlerer Standorte) und die vorhandene Vegetation (Brach- und Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs) dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Strukturen gleichwertig zu ersetzen. Eine Naturverjüngung durch Sukzession ist zulässig. Der naturnahe Charakter und das Nutzungsmosaik auf den Flächen als geeigneter Lebensraum für Reptilien (Mauereidechse) sind auf Dauer zu erhalten. Ober- und unterirdische bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen jeglicher Art sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig.

1.7.3 Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe an Ort und Stelle gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronentraufbereich sind Aufschüttungen, Versiegelungen und Bodenverdichtungen unzulässig.

1.7.4 Begrünung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgärten

Im Bereich der festgesetzten privaten Erholungsgärten ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

Für je 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung und mindestens 3 standortgerechte und vorrangig heimische Sträucher (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene und erhaltene Bäume und Sträucher können auf die Festsetzung angerechnet werden.

1.7.5 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen bebauter Grundstücke innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zu mindestens 30 % vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke. Die Grundstücksflächen bebauter Eckgrundstücke innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zu mindestens 20 % vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

Die Grundstücksflächen bebauter Grundstücke innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind zu mindestens 25 % vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

Die Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig. Ab einer Mindestfläche von 100 m² zu begrünender Grundstücksfläche ist je angefangene 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Mischgebieten sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche und im Gewerbegebiet auf mindestens 50% der zu begrünenden Fläche vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene und zu erhaltene Bäume und Sträucher, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden. Festgesetzte Erhaltungsflächen können auf das Maß der Durchgrünung angerechnet werden. Es wird die Verwendung der Arten aus der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.7.6 Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche einschließlich Dachüberstände ab 15 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei Installation von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen diese mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn pro 3 m² nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 m² mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück bereitgestellt wird. Die Pflanzung ist zusätzlich zur Begrünung der Grundstücksflächen gemäß TF Nr. 1.7.4 und auszuführen.

1.7.8 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen (Keller)

Decken von unterbauten Flächen (Tiefgaragen etc.), die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen, zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.7.9 Stellplätze

Ab einer Mindestzahl von zwei ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene vier Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nach zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.8 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Festsetzungen zum Schallschutz

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, ein ausreichender Mindestluftwechsel (Nennlüftung) gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: "Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung" (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) sichergestellt wird.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 50 dB(A) einhält.

1.9 *Geh-, und Leitungsrechte*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.9.1 Um eine durchgehende Verbindung des Plangebiets von der Quellwiesstraße zum Bahnsteig des Bahnhofs Mainz-Mombach zu gewährleisten, ergeht das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb der Fläche "G" auf der Parzelle Flur 1 Flurstücks-Nr. 742/19 ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen und an die angrenzende Verkehrsfläche anzuschließen. Die lichte Höhe der auszuführenden Durchwegung ist durch Planeintrag festgesetzt.

1.9.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Leitungsrecht "G+L" ergeht zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz. Innerhalb der Parzellen Flur 1 Flurstücks-Nr. 743/2 und 744/2 verläuft ein bestehender Mischwasserkanal DN 600.

2. *Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen*
(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 *Dachform, Dachaufbauten*

2.1.1 Im festgesetzten Mischgebiet sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° zulässig.

2.1.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern zulässig.

2.1.3 Zwerchhäuser sind mit der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Je Einzelgaube oder Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang oder Walm müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 *Einfriedungen*

2.2.1 Entlang der bestehenden "Torsituation" in der Quellwiesstraße zum Bahnhofsgelände hin sind im Bereich des "MI 1" bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedungen der Haus- und Vorgärten sowie der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlich zugänglichen Flächen mit einer Höhe von 0,5 m (Mauersockel) sowie darauf aufgesetzt ein Stabgitterzaun, Holzzaun oder Heckenpflanzungen mit einer Höhe von 1,0 m zu errichten. Die Einfriedungen dürfen durch das Grundstück erschließende Ein- und Ausgänge sowie Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

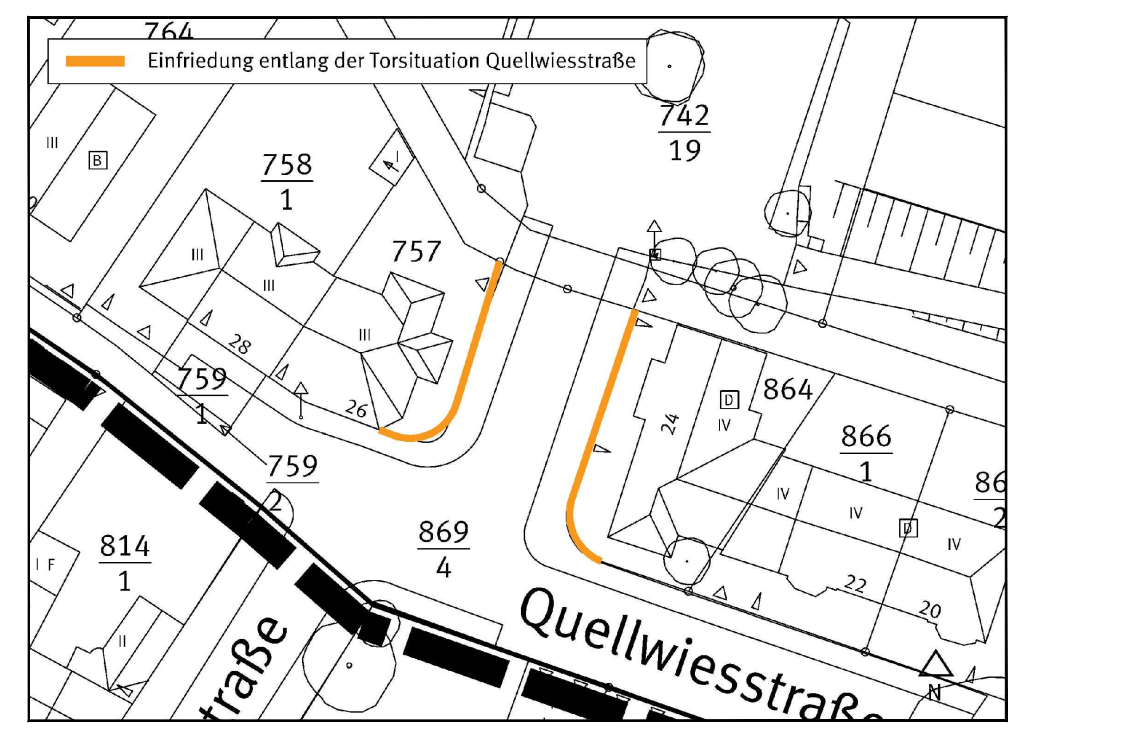


Abbildung 1: Verortung der zu errichtenden Einfriedungen zur Erhaltung der bestehenden Raumkanten entlang der Torsituation zum Bahnhofsgelände

2.2.2 Als Einfriedung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erholungsgärten sowie Einfriedungen zwischen den einzelnen privaten Erholungsgärten sind nur als durchlässige und durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m und als Hecken und Gehölzpflanzungen aus vorrangig heimischen und standortgerechten Arten zulässig. Zaunsockel und Mauern sind unzulässig. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

2.3 *Mülltonnenstandplätze*

2.3.1 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder durch Einhausung oder Müllschränke der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung mit hochwachsenden Gehölzen / Schnitthecken oder durch rankende Pflanzen der Sonneneinstrahlung zu entziehen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

2.4 *Vorgärten*

2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

3. *Hinweise*

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig, oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Mulden, Schluckbrunnen oder Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen, Fällungen und die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zu dem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

In diesem Bebauungsplan ist aufgrund bekannter Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilien im Geltungsbereich (Mauereidechse) sowie im Umfeld (Mauereidechse, Zauneidechse) das Einwandern von Tieren in weitere Bereiche des Geltungsbereiches wahrscheinlich. Vor Baubeginn sind die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche erneut auf Reptilien abzusuchen. Die artspezifischen Erfassungszeiten sind zu beachten. Im Falle eines Nachweises der Arten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen und das weitere Vorgehen frühzeitig abzustimmen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Bei Verwendung großer Glaselemente (Übereckverglasungen, transparente Absturzsicherungen etc.) und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmäler. Es handelt sich um das Einzeldenkmal "Quellwiesstraße 20/22", ein dreigeschossiges Doppelwohnhaus von 1905 und um das Einzeldenkmal "Quellwiesstraße 24", ebenfalls ein dreigeschossiges Doppelwohnhaus von 1906. Beide Gebäude sind durch einen Neubau miteinander verbunden und bilden eine bauliche Gesamtanlage. Die Gebäude befinden sich an der Kreuzung "Quellwiesstraße" und bilden mit dem Gebäude "Quellwiesstraße 26" eine "Torsituation" für die zum Bahnhof führende Straße. Gemäß § 13 Abs. 1 DSchG bedürfen bauliche Veränderungen oder auch Änderungen des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf gemäß § 4 Abs. 1, Satz 4 DSchG eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Pflanzenvorschlagsliste

Bäume für die privaten Erholungsgärten, Misch- und Gewerbegebiete

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Feldulme

Bäume 2. Ordnung und 3. Ordnung (mittelgroße Bäume/ Kleinbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze als Hochstamm in Sorten
weitere Bäume für die Begrünung der Misch- und Gewerbegebiete und für die Stellplätze

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Castanea sativa	Edel-Kastanie
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant'

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Ulmus hollandica ‚Lobel'	Ulme, Hybridsorte

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus calleryana ‚Canticleer'	Straßen-Birne

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche*
Corylus avellana	Hasel*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa*

Großsträucher
Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung und die Einhausung der Müllstandplätze

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 297).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetztes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan M 105 PII.dwg	07.10.21	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk M 105 UTM.dwg	28.02.19	
textliche Festsetzungen	3-TF M 105.docx	07.10.21	

Verfahren

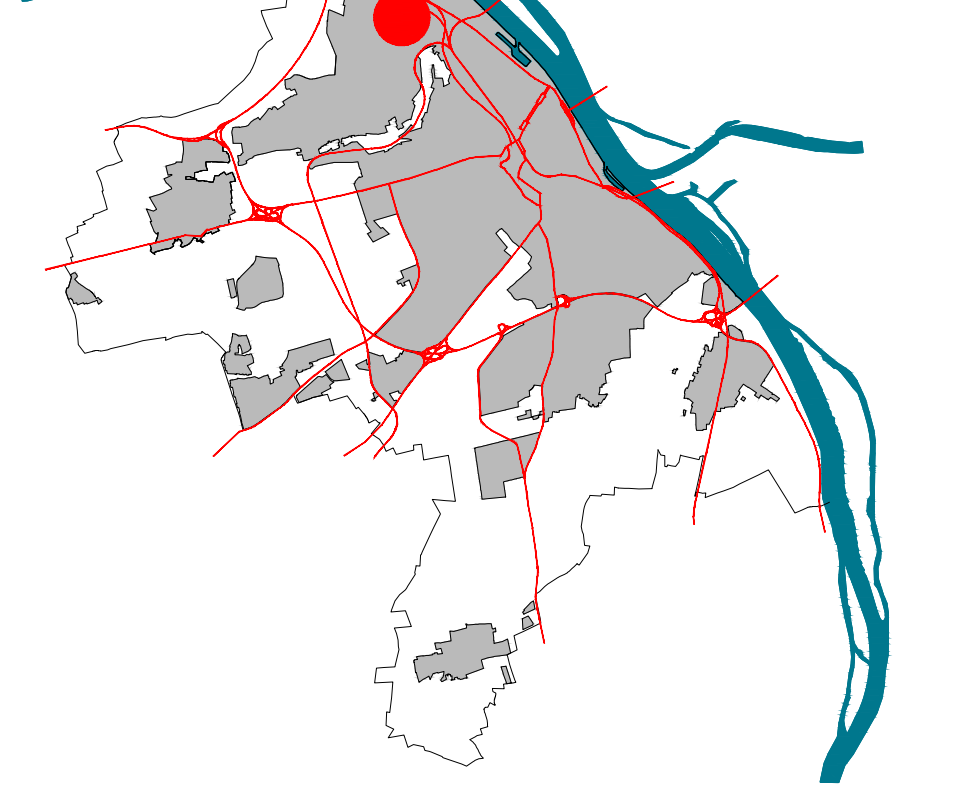
	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.04.19
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	03.05.19
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB:	24.03.21
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB:	09.04.21
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	09.04.21
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Aushang vom 19.04.21 bis 03.05.21	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom bis :	
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
13. Ausgefertigt:	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Genehmigung

Bearbeiter/in	Groh Welker		
Zeichner/in	Neumert Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan M 105
Planstufe II

"An der Quellwiese"

Landeshauptstadt
Mainz