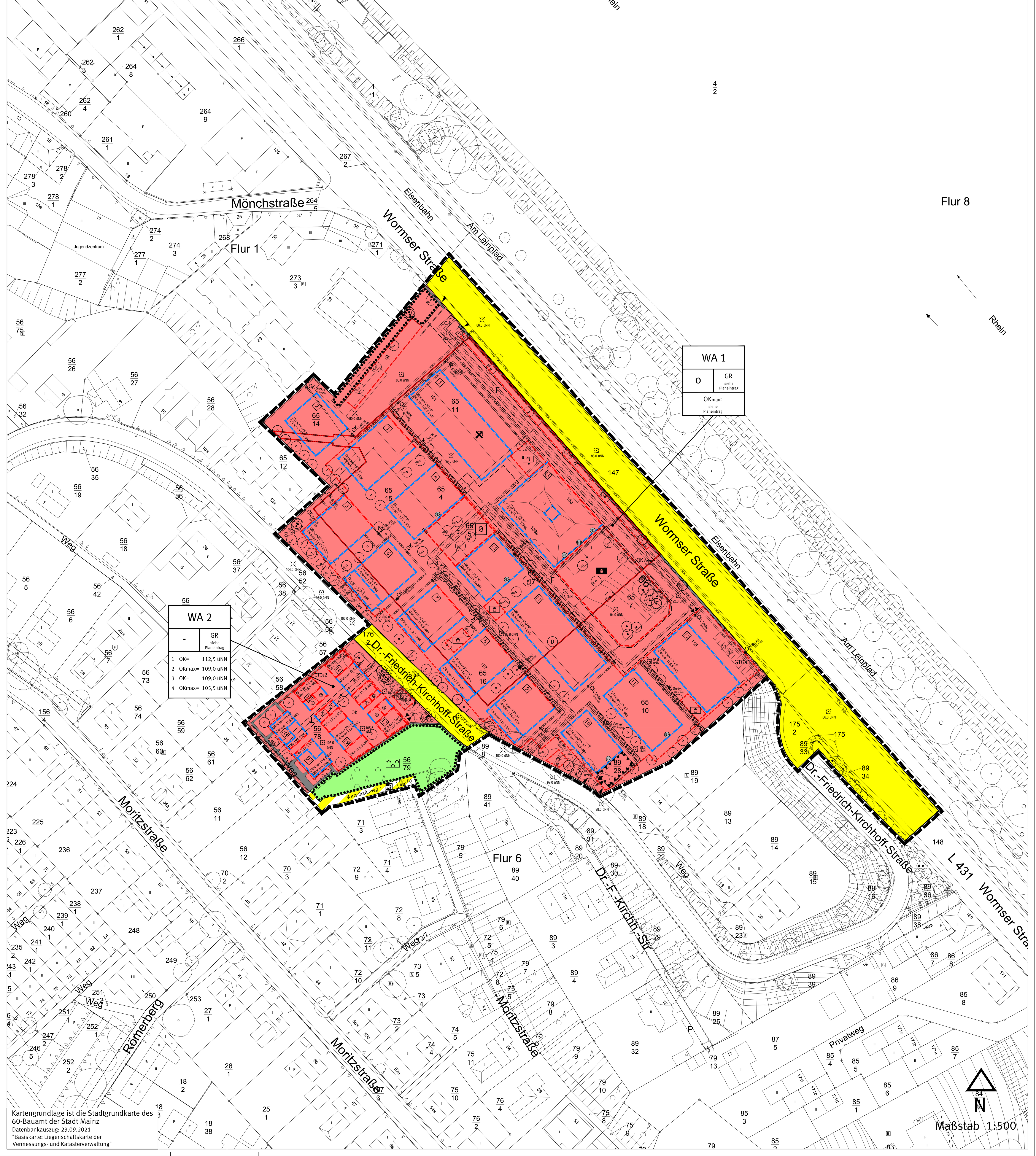
Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
o / GRmax: siehe Planeintrag	Bauweise	Maximal zulässige Grundfläche
OK / OKmax	max. / zwingende Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter ü. NN	

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Grundfläche (GR)

- GR_{max}=725m² Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

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

- OK_{max} Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Normalnull (NN)
- OK Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Normalnull (NN), zwingend (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise

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

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- TG Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung und Schutzstreifen siehe Planeintrag)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - GTGa Gemeinschaftstiefgarage
  - St Stellplätze
  - Q Quartiersplatz
  - Kleinkinderspielplatz
  - Nachbarschaftsspielplatz

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Naturnahe Gehölzfläche

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzmaßnahme (siehe textliche Festsetzung)

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

- F Fläche mit Fahrrecht
- G1/G2 Fläche mit Gehrecht
- L Fläche mit Leitungsrecht

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)

- N1 N2 Nisthilfe (siehe textliche Festsetzungen)

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)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- B1 B2 Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhaltung von Bäumen

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- OK_{Sockel} Oberkante Mauersockel in Meter über Normalnull (NN)

Nachrichtliche Übernahme

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Erhaltungssatzung)
- 92.0 üNN Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalnull (NN)
- Stützmauer/ Sockel
- 1 Nummerierung der Baufelder
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.

Sonstige Darstellung

- Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 500
- Mauer Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung "WA 1" und "WA 2" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Grundflächen (GR)

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" jeweils maximal zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" jeweils maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3 Höhe von Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

2.4 Höhenbezugspunkt

Die in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalnull (NN).

2.5 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Die durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen können ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Festsetzung II.2.2 ist ergänzend anzuwenden.

2.6 Unterschreitung der festgesetzten Oberkanten

Die durch Planeintrag im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" festgesetzten zwingenden Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen können ausnahmsweise um bis zu 1,0 m unterschritten werden.

2.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets "WA 1" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 14 Abs. 2 BauNVO und durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets "WA 2" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 14 Abs. 2 BauNVO und durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig.

3.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze "St" festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen "GTGa 1" und "GTGa 2" zulässig.
Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht - darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüber liegenden Gebäudes nicht überschreiten.

3.4 Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "GGTa 1" und der festgesetzte Gemeinschaftsspielplatz sind dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1", die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "GGTa 2" den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" zugeordnet.

3.5 Mülltonnenstandplätze sind in Gebäuden unterzubringen. Ausnahmsweise sind entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße Mülltonnenstandplätze auch als freistehende Anlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

4.1 Entlang der Wormser Straße und entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sind - mit Ausnahme der durch Planeintrag festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten - keine weiteren Grundstücksein- und/ oder Grundstücksausfahrten zulässig.

5. *Öffentliche Grünflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gehölzfläche" sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Die vorhandene, naturnahe Vegetation ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

6.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

6.2 Installation von Nisthilfen

6.2.1 An den durch Planeintrag mit "N 1" festgesetzten Fassadenabschnitten sind insgesamt drei Nistkästen für Haussperlingskolonien zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Verpflichtend ist die festgesetzte Anzahl und die Exposition der Nisthilfen, variabel die Verortung innerhalb des festgesetzten Fassadenabschnitts.

6.2.2 An den durch Planeintrag mit "N 2" festgesetzten Fassadenabschnitten ist jeweils ein Nistkasten für Nischen-/ Halbhöhlenbrüter in die neuen Fassaden zu integrieren oder als Außenmontage zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Verpflichtend ist die Anzahl und die Exposition der Nisthilfen, variabel die Verortung innerhalb des jeweils festgesetzten Fassadenabschnitts.

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

7.1 Zur Durchwegung des Plangebiets zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets "WA 1"ein Gehrecht "G 1" zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gehrechtes ist zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 2,5 m herzustellen. Das festgesetzte Gehrecht schließt die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "Nachbarschaftsspielplatz" vollständig mit ein.

7.2 Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets "WA 2" festgesetzte Gehrecht "G 2" ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und dient der Sicherstellung der fußläufigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

7.3 Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "F" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der Müllentsorgung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets "WA 1".

7.4 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

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

8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

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

8.2 Schallschutz

8.2.1 Festsetzung nach DIN 4109 (2018) – maßgeblicher Außenlärm

Innerhalb der in den Themenkarten farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gilt die Themenkarte 1.
Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 gilt die Themenkarte 2.

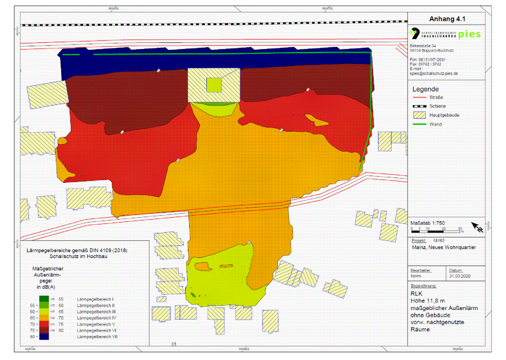


Abbildung 1: "Themenkarte 1".

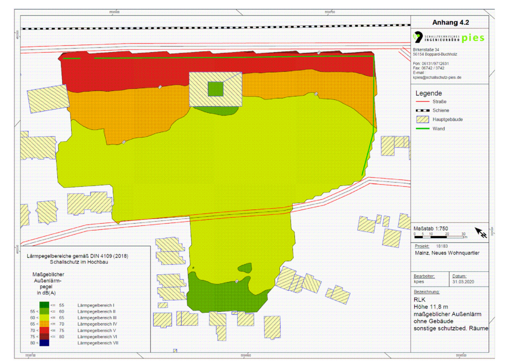


Abbildung 2: "Themenkarte 2".

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 : 2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

8.2.2 Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit Verkehrslärm bedingten Geräuschpegeln von mehr als 59 dB(A) tags und/ oder nachts unzulässig.

Von der Festsetzung Satz 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/ verglaste Loggien ausgeführt werden und hierdurch der Wert von 59 dB(A) tags und nachts gewährleistet wird.

Von der Festsetzung Satz 1 kann auch abgewichen werden, wenn eine Einhaltung des Wertes von 59 dB(A) durch bauliche Maßnahme (z. B. Balkone) mit geschlossenen Seitenwänden (erhöhte Brüstungen) sichergestellt ist.

Von der Festsetzung Satz 1 kann für zusätzliche Aufenthaltsbereiche bis zu einem Wert von 64 dB(A) tags bzw. nachts zudem abgewichen werden, wenn bereits ein Außenwohnbereich vorhanden ist, auf dem der Wert von 59 dB(A) tags und nachts eingehalten wird.

8.2.3 Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109

Mindestens ein Fenster eines Wohnraums jeder Wohnung ist zu einer Fassade zu orientieren, vor der die Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) Fassaden entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an Fassaden aufweisen, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag bzw. der Wert von 54 dB(A) in der Nacht überschritten ist, müssen vor mindestens einem Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet. (Für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können gilt der Tag-Wert auch nachts). Dies kann z. B. durch hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüfteten Wintergärten, verglaste belüftet Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch eine besondere Fensterkonstruktion dar, sofern hierdurch ein Pegel von 44 dB(A) tags bzw. 34 dB(A) nachts innen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

8.2.4 Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. In diesen Räumen ist eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung zu gewährleisten.
Zulässig sind zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen sowie eine passive Luftzuführung bei aktiver Luftabsaugung.
Nicht zulässig sind Einrichtungen, die nur über passive Luftzuführung ohne aktive Luftabsaugung verfügen.

8.2.5 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Nachweise zur Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen auf der Grundlage der Eingangsparameter der "Schalltechnischen Immissionsprognose zu dem Bebauungsplan ´Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)` in Mainz" des Ingenieurbüros Pies vom 01.04.2020 zu führen.

8.2.6 Einhausung von Tiefgarageneinfahrten

Innerhalb der durch Planeintrag im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" festgesetzten Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für Tiefgaragenein- und -ausfahrten eine dreiseitig geschlossene Einhausung herzustellen.

9. *Grünplanerische Festsetzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen und nicht als Zufahrt zu Stellplätzen oder Zuwegung zur Gebäudeerschließung benötigt werden, vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung "B1" sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 40/45, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung "B2" sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die sonstigen durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen ohne besondere Kennzeichnung sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann bis zu einem Maß von zwei Metern abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

9.3 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Fläche zur Pflanzerhaltung

Die durch Planeintrag für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Fläche ist nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste vollständig zu begrünen und von baulichen und sonstigen Anlagen bzw. Befestigungen freizuhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.5 Flächen für Anpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen "P" sind mit Gräsern, Kräutern und grasartigen Pflanzen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen..

9.6 Begrünung von Haus- und Vorgärten

Die Anlage der Vor- und Hausgärten als lose Steinschüttungen, Schotter- oder Kiesgärten auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig. Die Vor- und Hausgärten sind nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer bis 5° Dachneigung sind ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche 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 0,2 m.
Alternativ können Retentionsboxen nach guter fachlicher Praxis mit Substratstärken von mindestens 0,15 m und zusätzlich 0,09 m Drainschicht oder gleichwertigem Aufbau zum Einsatz kommen.
Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche von der Verpflichtung zur Dachbegrünung anteilig ausgenommen.

Sofern auf Dächern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

9.8 Begrünung über Tiefgaragen und Kellern

Alle im Sinne der textlichen Festsetzung 9.1 zu begrünenden Decken von Tiefgaragen und Kellern sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/ Gräser/ Kräuter, niedrige Sträucher:	60 cm,
hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume:	100 cm,
großkronige Bäume:	150 cm.

Die Verwendung von nach guter fachlicher Praxis hergestellten Retentionsboxen bei gleichbleibenden Substratstärken über Drainschicht ist zulässig.

9.9 Sockelbegrünung

Die nach Nordosten ausgerichteten und in der Planzeichnung festgesetzten Sockelmauern sind wie folgt zu begrünen:

- im Bereich der Baufelder 3 und 4:	100 % der Sockelwandfläche.
- im Bereich der Baufelder 5 und 6:	50 % der Sockelwandfläche.
- im Bereich der Baufelder 7, 8 und 9:	50 % der Sockelwandfläche.
- im Bereich der Baufelder 10 und 11:	100 % der Sockelwandfläche.
- im Bereich der Baufelder 13 und 14:	25 % der Sockelwandfläche.

Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. *Festsetzungen zur Höhenlage baulicher und sonstiger Anlagen*
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist - mit Ausnahme der Baufelder 1, 5 und 6 - die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Wohnungen zwingend auf der durch Planeintrag festgesetzten Sockelhöhe zu errichten.

10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf der im Plan festgesetzten Sockelhöhe als bauliche Sockel gegenüber dem privaten Raum herzurichten.

10.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Sockelhöhen können bis zu einem Maß von maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden. Eine Abweichung von der festgesetzten Lage des Höhenversatzes zwischen zwei Sockelhöhen ist zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. *Dachform und Dachneigung*

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

1.2 Nebenanlagen

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

2. *Dachaufbauten*

2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen müssen mindestens 2,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

3. *Einfriedungen*

3.1 Beidseits entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sind als bauliche Einfriedungen ausschließlich eine Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 0,5 m (Mauersockel) sowie darauf aufgesetzt ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Einfriedung ist auf der straßenzugewandten Seite mit einer Heckenpflanzung einzugrünen.

3.2 Zur Herstellung von Absturzsicherungen im Bereich der im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" festgesetzten Mauersockel ist eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe ausschließlich durch Erhöhung der Sockelmauer bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Als bauliche Einfriedung sind ausschließlich Stabgitterzäune, Glasbrüstungen oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von insgesamt 1,5 m - gemessen an der in der Planzeichnung festgesetzten Sockelhöhe - nicht überschreiten.

4. *Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen*

4.1 Mülltonen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste einzugrünen.

5. *Gestaltung der Grundstücksflächen*

5.1 Die Nutzung der privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

6. *Werbeanlagen*

6.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

6.2 Frei stehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 3,0 m, einer Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 0,3 m zulässig (Werbestele).

2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen müssen mindestens 2,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

3. *Einfriedungen*

3.1 Beidseits entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sind als bauliche Einfriedungen ausschließlich eine Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 0,5 m (Mauersockel) sowie darauf aufgesetzt ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Einfriedung ist auf der straßenzugewandten Seite mit einer Heckenpflanzung einzugrünen.

3.2 Zur Herstellung von Absturzsicherungen im Bereich der im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" festgesetzten Mauersockel ist eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe ausschließlich durch Erhöhung der Sockelmauer bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Als bauliche Einfriedung sind ausschließlich Stabgitterzäune, Glasbrüstungen oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von insgesamt 1,5 m - gemessen an der in der Planzeichnung festgesetzten Sockelhöhe - nicht überschreiten.

4. *Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen*

4.1 Mülltonen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste einzugrünen.

5. *Gestaltung der Grundstücksflächen*

5.1 Die Nutzung der privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

6. *Werbeanlagen*

6.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

6.2 Frei stehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 3,0 m, einer Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 0,3 m zulässig (Werbestele).

6.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

6.4 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des wahrnehmbaren 1. Obergeschosses sind unzulässig. Die Festsetzung ist für jede Gebäudefassade gesondert anzuwenden.

6.5 Fahnenmasten für Werbung sind unzulässig.

6.6 Die Größe von Werbeanlagen darf 2 m² nicht überschreiten. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

6.7 Werbeanlagen auf der zur Wormser Straße zugewandten Mauerfassade sind unzulässig.

III. Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

1. Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich prägenden Rheinfront an der Wormser Straße bestehend aus dem Gebäude "Wormser Straße Nr. 153" bzw. "Wormser Straße 153a" in Verbindung mit der hier vorzufindenden Gebäudekubatur und der Hochlage über der Wormser Straße, den prägenden Maueranlagen entlang der Wormser Straße (1. Reihe) und entlang des Gebäudes "Wormser Straße Nr. 153" bzw. "Wormser Straße 153a" (2. Reihe) sowie der in die Maueranlage der 2. Reihe baulich eingebundenen sogenannten "Säulenhalle" zu erhalten.

2. Im räumlichen Geltungsbereich des Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der
städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der Genehmigung.

IV. Hinweise

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Im Plangebiet ist die nach Wasserhaushaltsgesetz geforderte Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse in der Regel nur breitflächig (z. B. wasserdurchlässige Beläge) auf folgenden Flächen möglich:
- außerhalb der Kelleranlagen und Tiefgaragen
- auf Flächen mit geringer Hangneigung.

Auf den übrigen Flächen (Flächen über Kelleranlagen, Flächen mit starker Hangneigung) ist eine gezielte oder breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser in der Regel nicht möglich.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und 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 im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. 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, Bilche und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

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.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser 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. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Bei der Verwendung größerer, parallel zum Rhein verlaufender Glaselemente (Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Einfriedungen transparente Absturzsicherungen, Übereckverglasungen etc.), ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

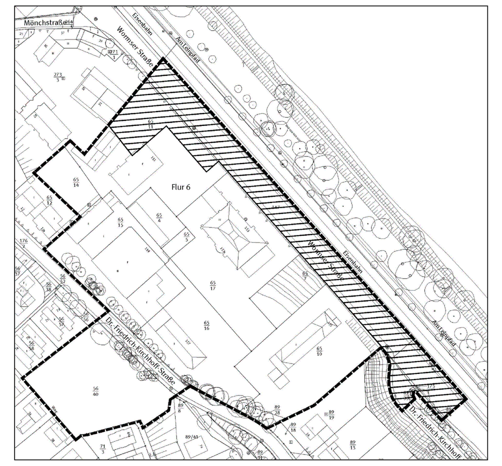
Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl an überwiegend im Untergrund liegenden Kellerräumen und Kellergewölben. Bei den Kelleranlagen der ehemaligen Rheinischen Brauerei (in) Wormser Straße 151, 153, 159 handelt es sich um ein unbewegliches Kulturdenkmal im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Dieses ist als geschützte Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 ausgewiesen.
Die oberirdischen Bauten auf dem Grundstück sind, sofern es sich nicht um Bestandteile der o. g. Kelleranlagen handelt, keine geschützten Kulturdenkmäler. Diese liegen jedoch in Teilen in der unmittelbaren Umgebung des geschützten Kulturdenkmals Kelleranlagen und fallen daher unter den Umgebungsschutz. Gleiches gilt für Teile der Neubauten.
Maßnahmen am Äußeren der Alt- und Neubauten und auf dem Grundstück selbst bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, sofern sie in Bezug zu dem geschützten Kulturdenkmal Kelleranlagen bzw. seiner oberirdischen Bestandteile stehen. Ziel ist die Vermeidung einer Beeinträchtigung des geschützten Kulturdenkmals.
Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil des Plangebiets befindet sich in der durch eine stationäre Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Diese ist zwischen DB-Strecke und Leinpfad angeordnet: es besteht Hochwasserschutz im Planbereich bis ca. 87,65 Meter über Normalnull (NN). Bei extremen Hochwässern, die über dem Bemessungshochwasser der Schutzeinrichtungen liegen (HQ extrem) oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann eine Überflutung der Wormser Straße, des Hofs, teilweise der Stellplätze, der Rampe und der Kelleranlagen nicht ausgeschlossen werden. Die betroffenen oberirdischen Bereiche des Plangebiets sind in dem beigefügten Lageplan schraffiert dargestellt.



Schadensrisiken sind durch eine entsprechend angepasste Bauweise und Nutzung zu minimieren. Nähere Informationen sind im Internet zu finden unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/.
Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Schadensersatz oder auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

Baumschutz

Auf das Baumgutachten zum Bebauungsplan und die darin festgelegten Maßnahmen zum Baumerhalt wird verwiesen. Diese sind einzuhalten.
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer aller Baumaßnahmen inklusive im Bereich von Einfriedungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Baubeginn sind die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,0 m zum Kronentraufbereich einhalten. Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine maximale Tiefe von 0,2 m auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Erdarbeiten - Bodenschutz

Der Oberboden - sofern vorhanden - ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

Baugrund

Im Zuge der Umsetzung von Einzelbauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

V. Pflanzenvorschlagsliste für Begrünungsmaßnahmen

Bäume

Großkronige Bäume/ Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur spec.	Stieleiche in Sorten
Tilia cordata spec.	Winterlinde in Sorten

Mittel- bis kleinkronige Bäume/ Bäume 2. und 3. Ordnung:

Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana "Canticleer"	Straßenbirne
Quercus pubescens	Flaumeiche
Sorbus aria spec.	Mehlbeere in Sorten
Wildobstsorten	

Bäume für Stellplätze

Großkronige Bäume/ 1. Ordnung

Quercus cerris	Zerreiche

Mittelkronige Bäume/ 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn

Sträucher

Amelanchier spec.	Gemeine Felsenbirne (Synonym: A. ovalis)
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix spec.	Weide in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Hydrangea spec.	Hortensie in Sorten
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Ilex spec.	Stechpalme in Sorten

Weitere Sträucher für (geschnittene) Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare spec.	Liguster in Sorten
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Berberis vericulosa	Immergrüne Berberitze

Kletter - und Rankpflanzen (für Sockelbegrünung und Einhausung der Müllstandplätze)

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera spec.	Wein in Sorten
Lonicera henryi	immergrünes Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Sonstige Vegetation (Kräuter, Gräser und Grasartige)

Erodium cucutarium	Reiherschnabel
Euphorbia segueriana	Steppenwolfsmilch
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Rosmarinus spec.	Rosmarin
Lavendula spec.	Lavendel
Thymus spec.	Thymian
Nepeta sepc.	Katzenminze
Carex spec.	Seggen
Festuca spec.	Schwingel
Vinca spec.	Immergrün
Geranium spec.	Storchschnabel (alle heimisch oder in Sorten)

Weitere Artenvorschläge sind der Tabelle 14 des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan "W 105" zu entnehmen.

VI. 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 Gesetztes 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	27.9.2021	[Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan W105 S.dwg	27.09.21	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK W105_21.dwg	23.09.21	
textliche Festsetzungen	2-TF-W105.ts.docx	24.09.21	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	20.05.15 07.02.18 01.07.20
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.05.15 09.03.18
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB:	07.02.18
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB:	09.03.18
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	09.03.18
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Aushang vom bis	20.03.18
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	01.07.20
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 20.07.20 bis 28.08.20 :	03.07.20
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	30.06.21
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 12.07.21 bis 10.08.21 :	02.07.21
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

Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich

Bearbeiter/in	Groh Straub
Zeichner/in	Neumert
Abteilungsleiter	Rosenkranz

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Strobach	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan W 105
Satzungsbeschluss

"Ehemalige Brauerei Wormser Straße"

Landeshauptstadt Mainz