Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

MI 1	
OKmin: 12,0 m	OKmax: 20,0 m
0,6	VI
g	

Art der baulichen Nutzung	
min. Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter	max. Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	

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

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,6 Grundflächenzahl

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

- OKmax Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt

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

- Baugrenze
- Baulinie
- g geschlossene Bauweise

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

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- G1 Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand
- G2 Naturnaher Garten

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

- L Fläche mit 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)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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

Sonstige Darstellung

- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

1.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" 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,

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 *Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben*
(§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Instrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - Sportgroßgeräte generell,
  - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

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

1.3.1 *Höhenbezugspunkt*

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten zulässigen Mindestoberkanten und maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

1.3.2 *Überschreitung der zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen*

Durch Treppenaufgänge, technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

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

1.4.1 *Geschlossene Bauweise*

In der durch Planeintrag festgesetzten geschlossenen Bauweise "g" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Ausnahmsweise darf auf dem Grundstück "Mombacher Straße 33" (Flur 16, Flurstücksnummer 22/5) für die Einhaltung der geschlossenen Bauweise anstelle eines Gebäudes auch eine geschlossene, sonstige bauliche Anlage an der festgesetzten Baulinie errichtet werden.

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

1.5.1 *Stellplätze und Garagen*

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 *Geförderter Wohnungsbau*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten sind 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.7 *Private Grünflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung ausnahmsweise auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig.

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

1.8.1 *Versiegelung*

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist daher die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" innerhalb der festgesetzten Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ergeht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Wartung von Leitungen.

1.10 *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)

1.10.1 *Erhaltungsflächen*

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsflächen sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorrangig heimische Bäume 1. und 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorrangig heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen.

1.10.2 *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 und dauerhaft zu erhalten.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

1.10.3 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche (einschließlich Dachüberstände) ab 15 qm 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 Nutzung, bzw. der Installation von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen diese bei Dachneigungen bis 20° 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 von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn pro 3 qm nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 qm mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück bereitgestellt wird. Die Pflanzung ist zusätzlich zur Begrünung der Grundstücksflächen gemäß Nr. 1.10.8 auszuführen.

1.10.4 *Fassadenbegrünung*

Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen und zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür-und / oder Fensteröffnungen ab einer Größe von 20 qm, sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen.

Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10.5 *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

1.10.6 *Stellplätze*

Ab einer Mindestzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene 4 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 qm Größe und mind. 12 cbm 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 nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.10.7 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.10.8 *Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Die Grundstücksflächen bebauter Grundstücke der festgesetzten Mischgebiete sind zu mindestens 20 % 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.

Auf mindestens 20% dieser zu begrünenden Freiflächen sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Ab 100 qm zu begrünender Grundstücksfläche ist je angefangene 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei einer zu begrünenden Grundstücksfläche von weniger als 100 qm ist ein standortgerechter Baum 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) oder ein Großstrauch (3x verpflanzt, Mindesthöhe 80-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird die Verwendung der Arten aus der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.11 *Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 *Schutzbedürftige Räume von Wohnungen*

Innerhalb der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" sind Fenster schutzbedürftiger Räume in Wohnungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01), an der zur Straßenverkehrsfläche "Mombacher Straße" hin zugewandten Fassade unzulässig.

Hiervon kann für Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können, ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. aufgrund einer tatsächlich vorhandenen Bebauungsstruktur (bauliche Anlage) nachgewiesen werden kann, dass vor diesem Fenster am Tag (06:00-22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

oder

2. der schutzbedürftige Raum auch über Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) am Tag verfügt.

oder

3. vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag (06:00-22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch eine besondere Fensterkonstruktion dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags innen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Innerhalb des Mischgebiets "MI 2" kann für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, von der Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlich vorhandener Bebauungsstrukturen an dieser Fassade in der Nacht ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von weniger als 54 dB(A) vorliegt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.11.2 *Außenwohnbereiche*

Innerhalb der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" sind Außenwohnbereiche, an der an der zur Straßenverkehrsfläche "Mombacher Straße" hin zugewandten Fassade unzulässig.

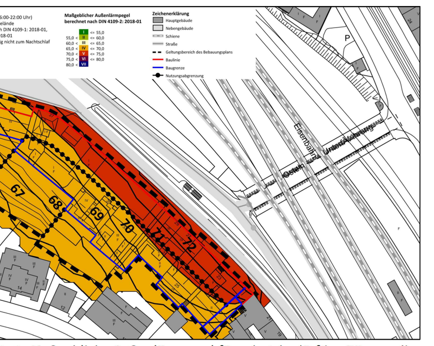
Innerhalb des Mischgebiets "MI 2" können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlich vorhandener Bebauungsstrukturen (bauliche Anlagen) an dieser Fassade am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von weniger als 64 dB(A) vorliegt.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/ verglaste Loggien ausgeführt werden und hierdurch der Wert von 64 dB(A) tags und nachts gewährleistet wird.

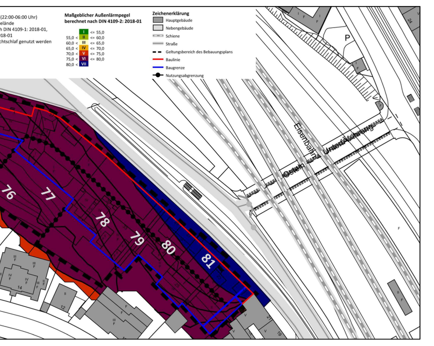
Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.11.3 *Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm*

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Themenkarten 1 und 2 dargestellt.



Themenkarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.



Themenkarte 2: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass -insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen- geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels im bauordnungsrechtlichen Verfahren sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.11.4 *Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen*

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.10.3 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. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.11.5 *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. 3000 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.

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

2.1 *Dachaufbauten*

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen, vollständig einzuhausen und in einen Mindestabstand von 3,00 m von den Außenwänden der jeweiligen Gebäude zu errichten.

Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2.2 *Mülltonnenstandplätze*

Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrünen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

2.3 *Vorgärten*

Die Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig. 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.

2.4 *Werbeanlagen*

2.4.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.4.2 In den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" sind Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.

2.4.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10%, der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

2.4.4 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinken-dem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

3. *Hinweise*

3.1 *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 Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.2 *Besonderer Artenschutz*

3.2.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 1.10. bis zum 28.2./ 29.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude 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.

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.

3.2.2 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.

Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. oder eine transparente Ausführung von baulichen Anlagen zur Einhaltung der geschlossenen Bauweise (siehe Festsetzung Nr. 1.4.1) geplant sind, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

3.2.3 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.

3.3 *Besonderer Baumschutz*

Im Falle geplanter Abriss-, Bau-oder Sanierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn 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 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten. Während der Bauphase sind baumschützende Maßnahmen gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich erforderlich.

3.4 *Bodenschutz*

In den als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen der Grundstücke "Mombacher Straße 23- 35 und 37" wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Haus- /Nutzgarten bzw. Entsiegelung / Versickerung) zu berücksichtigen sind.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100" können lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt wurden. Daher ist bei Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich in der Regel die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen und bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet "Altlasten" tätigen Sachverständigen vorzunehmen (Überwachung und Dokumentation durch einen Fachgutachter).

Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen. Treten im Zuge der Maßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen.

3.5 *Denkmalschutz*

3.5.1 *Umgebung Denkmalzone "Baentschstraße"*

Das Baufenster im Bereich des Flurstücks 28/3 grenzt unmittelbar an die geschützte Denkmalzone "Baentschstraße" an. Baumaßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

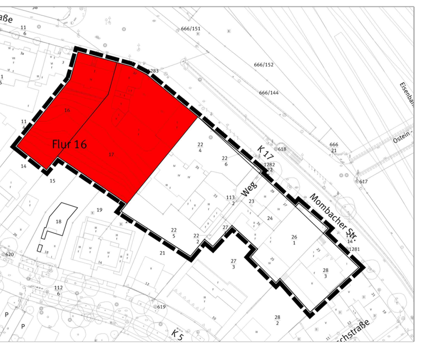
3.5.2 *Kulturdenkmal "Festung Mainz"*

Durch die unmittelbar angrenzende Lage des Geltungsbereichs an die ursprüngliche Ausdehnung der "Lünette Hauptstein" können von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des "H 100" verborgene Festungsbestandteile (Miniergänge etc.) betroffen sein. Im Falle von Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.

3.5.3 *Grabungsschutzgebiete "Wallstraße " und "Judensand"*

Der Geltungsbereich des "H 100" befindet sich im Bereich des Grabungsschutzgebietes in der Gemarkung Mainz im Bereich des ehemaligen westlichen Festungsgürtels (Wallstraße - Mombacher Straße) vom 19.11.1987.

Ein Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches "H 100" liegt zudem im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Judensand" vom 22.03.2019.



Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Judensand" im "H 100"

Von einer Bebauung im Bereich des Grabungsschutzgebietes "Judensand" können im Geltungsbereich verborgene Kulturdenkmäler betroffen sein, die nach deren Auffinden in situ zu belassen sind. Auf Grund historischer Pläne besteht die begründete Vermutung, dass in diesem Grundstücksbereich Befunde von hohem wissenschaftlichem und historischem Wert in Zusammenhang mit dem jüdischen mittelalterlichen Kulturerbe aufzufinden sind. Eine vorherige archäologische Erforschung des Geländes sowie eine auf evtl. auftretende Funde abgestimmte Vorgehensweise sind im Falle von Eingriffen in Erdreich jeglicher Art zwingend erforderlich.

3.6 *Bodenfunde*

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, 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. Funde nach § 16 DSchG sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3 DSchG) sind oder als solche gelten.

3.7 *Pflanzenvorschlagsliste*

Bäume für die privaten Grünflächen

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
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
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 Mischgebiete und Stellplätze

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

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 ovalis	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

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

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	13.7.22	[signature]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan H 100 S.dwg	13.07.22	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk H 100 UTM.dwg	15.01.20	
textliche Festsetzungen	3_TF_H100.msy.docx	12.07.22	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	13.02.19 25.03.20
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	22.02.19
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB:	25.03.20
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB:	30.04.20
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	30.04.20
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Aushang vom 11.05.20 bis 05.06.20	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	16.09.21
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 04.10.21 bis 05.11.21 :	24.09.21
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	01.06.22
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 13.06.22 bis 24.06.22 :	03.06.22
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:	

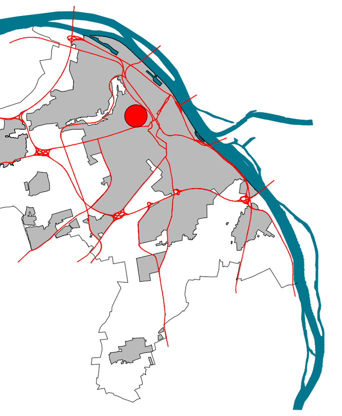
Genehmigung

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

Bearbeiter/in	Groh
	Schuy
Zeichner/in	Neumert
	Gerter
Abteilungsleiter	Rosenkranz

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Strobach	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan H 100
Satzungsbeschluss

"Nördlich der Baentschstraße"

Landeshauptstadt Mainz