Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

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)

Zahl der Vollgeschosse

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundfläche (GR)

GR_{max}=470m² — 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 NHN

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

Baugrenze

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

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fussweg

Wirtschaftsweg

WAL — Wendeanlage

Grundstückszufahrt

TG — Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

TGa — Tiefgarage
St — Stellplätze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Gashochdruckleitung mit 2 m Schutzstreifen beidseitig
Leerrohr mit TK-Kabel

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

OE — Ortsrandeingrünung

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

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)
191,1 über NHN

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 500

Hinweise

Unterirdisches Bauwerk (ehem. Regenwasserkanal)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "An der Wiese (E 68)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB , § 4 BauNVO)

1.1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 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.

1.1.2 Unterhalb einer Höhe von 191,0 m ü. NHN ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

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

1.2.1 *Überschreitung der zulässigen Grundfläche*

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets darf die im Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für die Errichtung von Balkonen und Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden.

1.2.3 *Höhenbezugspunkt*

Die im Allgemeinen Wohngebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN).

1.2.4 *Überschreitung der zulässigen Oberkanten*

Durch technische Bauwerke, 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 3,0 m überschritten werden. (Die Festsetzung II.2.2 ist ergänzend anzuwenden.)

1.3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

1.3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

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

1.4.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von ebenerdigen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "TGa" zulässig.

1.5 *Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden sind, sind bauliche und sonstige Anlagen (auch Nebenanlagen) unzulässig.

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

1.6.1 Entlang der Straße "An der Wiese" sind – mit Ausnahme des durch Planeintrag festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrten – keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig.

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

1.7.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" ("OE") sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte niedrigkantige Barriere im Süden / Südosten des Plangebiets, die der Außengebietsentwässerung dient.

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

1.8.1 *Reduzierung der Versiegelung*

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken und - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.8.2 *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

Decken von unterbauten Flächen (z.B. Tiefgaragen etc.), die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen, Kräuter, Moose, Stauden	60 cm
Sträucher	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung	100 cm
Bäume 1. Ordnung.	150 cm

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

1.9.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ergeht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Wartung von Leitungen.

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

1.10.1 *Beleuchtung außerhalb von Gebäuden*

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden.

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

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

1.11.1 *Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Die nicht bebauten Flächen sowie die durch unterirdische Geschosse (z. B. Tiefgaragen) unterbauten Freiflächen sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Innerhalb des festgesetzten "WA" sind je angefangene 200 m² der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe zu pflanzen. Bäume, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, werden angerechnet.

Mindestens 15 % des Baugrundstücks innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Gehölzen (Bäumen mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe und Sträuchern mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 100-150 cm) zu bepflanzen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit der Umfang der Bepflanzung einer ansonsten zulässigen baulichen Nutzung entgegensteht. Vorhandene Sträucher und Sträucher, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Anlage und/ oder Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

1.11.2 *Anpflanzen von Bäumen*

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger vorwiegend heimischer und standortgerechter Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Artenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von den Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume. Von den Baumstandorten entlang des nördlichen Fußweges und der Ortsrandeingrünung im Südosten kann nur geringfügig (max. 5 m) abgewichen werden.

1.11.3 *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche und sonstige Anlagen ausgeschlossen.
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 50 % der Fläche nach Maßgabe der Artenauswahlliste durch Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Zu pflanzen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Heister (2 – 3 verpflanzt, 200-250 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt, 100- 150 cm). Diese sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zu den Baumstandorten muss mindestens 5 m betragen.

1.11.4 *Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen, die dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, sind die vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und unter Wahrung des naturnahen Charakters dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen und Sträuchern sind diese nach Maßgabe der Artenauswahlliste durch standortgerechte und heimische Bäume 1. und 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm) und Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt, 60-80 cm) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Die bestehenden Bäume innerhalb der Fläche für den Erhalt dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

Zur Sicherung des naturnahen Charakters ist eine Einfriedung zwischen den Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und dem allgemeinen Wohngebiet "WA", zu errichten. Zaunöffnungen sind nicht erlaubt.

Es sind nur Wildschutzzäune in Form von Knotengeflechtzäunen mit einer Maschenweite von mind. 5 cm zulässig. Die ausnahmsweise Verwendung von Stabgitterzäunen ist zulässig, wenn diese entweder eine Maschenweite von mind. 5 cm und/oder einen mind. 10 cm hohen Abstand zum Boden haben. Für beide Varianten gilt, dass ein Sichtschutz ausschließlich mit Gehölzen hergestellt werden darf.

1.11.5 *Dachbegrünung*

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer 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. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 1/3 der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

1.11.6 *Begrünung von Außenwänden*

Tür- und/ oder fensterlose Außenwände und zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen ab einer Größe von 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige und grenzständige Außenwände.

1.11.7 *Begrünung von oberirdischen Stellplatzanlagen*

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. 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.

1.12 *Externe Kompensationsfläche*

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 8.431 qm große Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 63, Flur 19 in Mainz-Laubenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Diese Fläche ist auf 7.021 qm durch Mahd mit Mahdgutentnahme oder durch gleichwertige Maßnahmen wie z. B. Beweidung sowie durch Maßnahmenkombination von Intensivwiesen-Soden-Entnahme und dortigem Einbringen von Regiosaatgut und/oder Heudruschmaterial als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln sowie entlang des vorhandenen Gehölzsaumes mit einer Gehölzgruppe von 1.410 qm zu bepflanzen.

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

2.1. *Dachform und Dachneigung*

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.

2.2. *Dachaufbauten*

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

2.2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen müssen mindestens 2,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Ausnahmsweise kann für die Errichtung von Fahrstuhlanlagen hiervon abgewichen werden. Die technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

2.3 *Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen*

2.3.1 Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.4. *Vorgärten*

2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "E 68" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne "Hinter der Wiese (E 50)" sowie "In der Töngeswiese (E 24)".

Bestehendes unterirdisches Betonbauwerk

Im Norden des Grundstücks ist ein unterirdisches röhrenförmiges Betonbauwerk (5,00 m Tiefe, 2,00 m Höhe) verortet. Dieser ehemalige Regenwasserkanal mit Trockenwetterrinne wurde im Rahmen der Aufgabe des ehemaligen Regenrückhaltebeckens stillgelegt.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) soll Niederschlagswasser zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über flach angelegte Versickerungsmulden und unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser dezentral zuzuführen.

Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. bedarf nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technische Ausführung der Versickerung, die Standorteignung sind vorab mit der Stadtverwaltung Mainz (untere Wasserbehörde) abzustimmen. Bis 500 m² angeschlossene abflusswirksame Fläche ist die untere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig, darüber die obere Wasserbehörde (SGD Süd, Reg.st. WAB Mainz).

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 m Höhe genehmigungsfrei.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf das Artenschutzgutachten (Beratungsgesellschaft Natur dbR, Stand 12/2022) wird verwiesen. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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. vorgenommen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen incl. Baufeldfreimachung sind im Vorfeld die vorhandenen Gehölze und wassertechnischen Bauwerke auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein.

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

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Große Glasflächen, wie z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen.
Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, 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 Sonnen-schutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.

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.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Auf die Baumkartierung (Büro Böhm + Frasch GmbH, Stand 10/2022) wird verwiesen. Mit Beantragung der Baugenehmigung bzw. bei Vorlage der Unterlagen im Freistellungsverfahren sind die Vorgaben der Baumkartierung weiterzuentwickeln, indem der Nachweis erbracht wird, dass der Erhalt lt. Aussage der Baumkartierung gewährleistet wird. Hierzu 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 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131 / 2016-300, Fax 06131 / 2016-333, E-Mail: archaeologiemainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

4. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen

Bäume

Bäume 1. Ordnung:

Acer, in Sorten	Ahorn
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior, in Sorten	Gemeine Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur, in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia cordata, in Sorten	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant'
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Feld-Ulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Hochstämmige Obstgehölze in Sorten	

Bäume 3. Ordnung:

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavallei	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
Salix elaeagnos	Grau-Weide; Lavendel-Weide
Salix purpurea, in Sorten	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata, in Sorten	Gemeine Eibe*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* Großsträucher

Kletterpflanzen

Kletterpflanzen, die keine Kletterhilfe benötigen:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein

Kletterpflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen:

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

Extensivvegetation

Sedum-Arten und Sukkulenten	z.B. Dachwurz, Mauerpfeffer, Fetthenne
Kräuter, Stauden	z.B. Kartäusernelke, Felsennelke
trockenheitsverträgliche Gräser	
Moose	

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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**) m 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

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.

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan E 68 PII.dwg	27.03.2023
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk E 68 UTM.dwg	23.01.2020
Textliche Festsetzungen	3-TF-E68.msy.docx	27.03.2023

Abstimmung

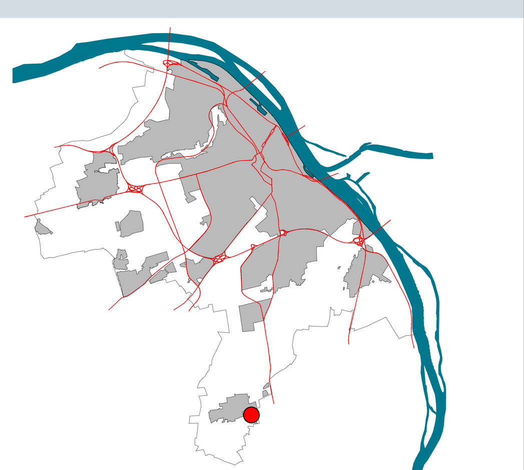
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

Verfahren / Genehmigung

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	21.11.2018	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	23.11.2018	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.11.2018	
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: bzw. Aushang vom bis	05.12.2018	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:		
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom bis		
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:		
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis		
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis		
11. Ausgefertigt:		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan E 68
Planstufe II

"An der Wiese"

Landeshauptstadt Mainz