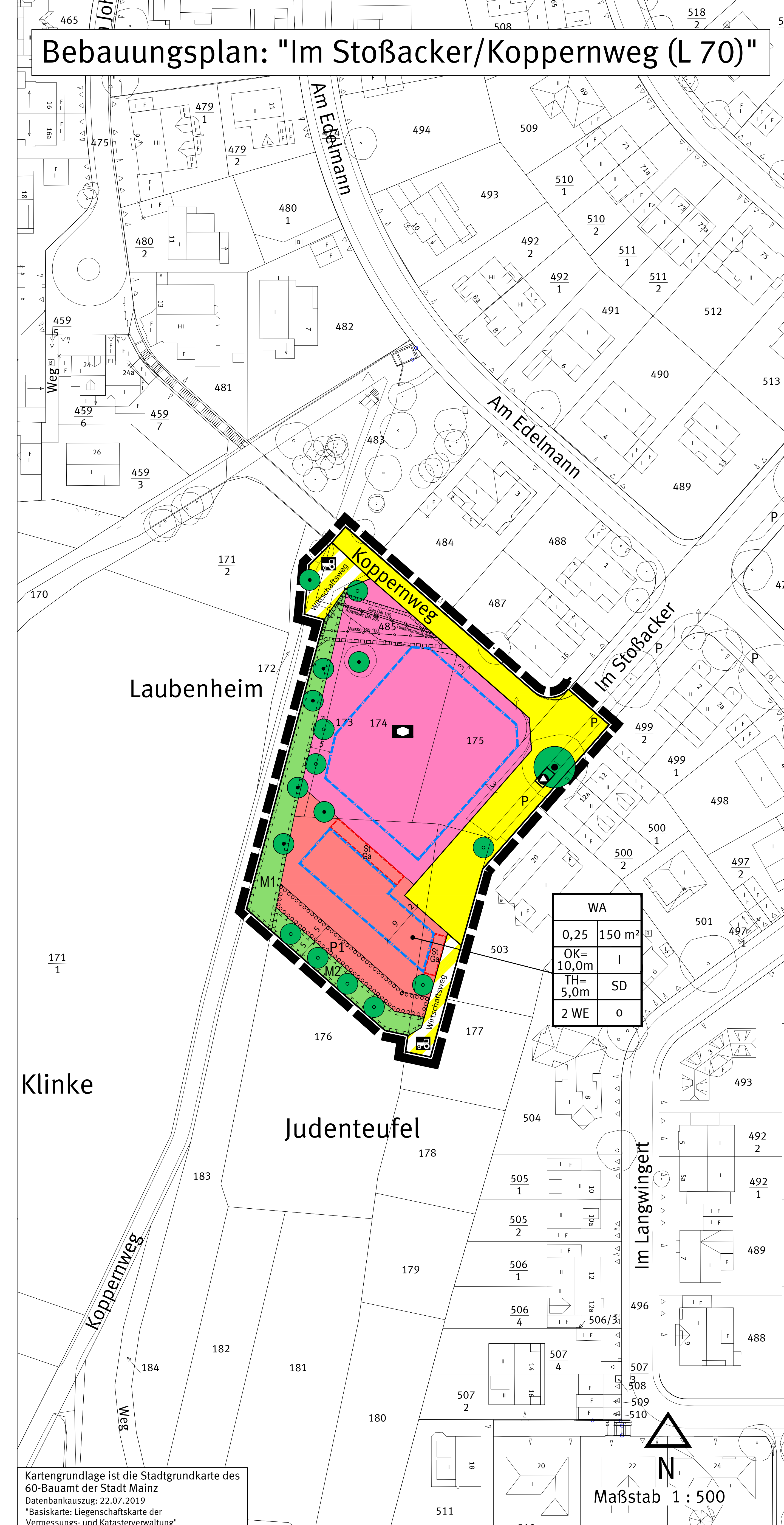




1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist durch Planeneintrag festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen maßgebend.

1.2.2 Beim Bau von Doppelhäusern ist die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.

1.2.3 Beim Bau von Hausgruppen ist die max. zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe auf 80 m² begrenzt.

1.2.4 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, ist der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt der Außenwände mit dem neu geschaffenen Gelände.

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

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

1.3.1 Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind bei der Errichtung von Hausgruppen max. 3 Gebäude zulässig. Die Hausgruppen sind darüber hinaus nur bis zu einer Gesamtlänge von 25 m zulässig.

1.3.2 Die Errichtung von Terrassen und Balkonen ist auf einer Länge von max. 50 % der Fassadenbreite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4.2 Gartenhäuser und Gartenhütten sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 15 m² zulässig.

1.4.3 Innerhalb der Fläche P1 sind Nebenanlagen unzulässig.

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

1.4.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist für jedes Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gem. Entgang in die Nutzungsschablone begrenzt. Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Doppelhaushälfte und je Einzelgebäude einer Hausgruppe reduziert.

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

1.6.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind - soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen, oberflächenfesten und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

1.6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begründenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² der zu begründenden Flächen mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.6.3 Flachdächer und Flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche 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 Begrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

1.6.4 Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sind bis zu einem Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

1.6.4 Ab einer Mindestanzahl von 2 ebenenerdig nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen und den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfluten bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

1.6.5 Vorgärten, sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen, zu begründen und dauerhaft zu unterhalten. Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasenentstreuungen und Schottersteinen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textiltiegeln und Ähnlichem sind unzulässig.

1.6.6 Maßnahmenfläche "M1"

Die vorhandenen Gehölze incl. der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste mit Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Dabei sind Bäume hochstammig mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, bzw. Heister (2-3 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt 100-150 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Einfriedung der Fläche "M1" nach Süden und Westen ist nicht zulässig.

Bäume:

- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Corpus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sträucher:

- Corylus avellana - Hasel
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose

1.6.7 Maßnahmenfläche "M2"

Innerhalb der Maßnahmenfläche "M2" sind nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste und unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen Gehölze anzupflanzen, dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust mit Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Die innerhalb der Fläche festgesetzten Bäume sind hochstammig landschafts- und standortgerecht mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In den Lücken zwischen den Bäumen erfolgt im Höchstmaß (2 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträuchern (2 x verpflanzt 100-150 cm) auf 50 % der Fläche eine Bepflanzung, die dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Eine Einfriedung der Fläche "M2" nach Süden und Westen ist nicht zulässig.

Bäume:

- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Corpus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sträucher:

- Corylus avellana - Hasel
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose

1.6.8 Die Fläche WA und die Gemeinbedarffläche für ist unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen gegenüber den Flächen "M1" und "M2" entlang der Grenze durch Einzäunung abzugrenzen. Dabei sind nur Wuchschutzzone in Form von Knotenflechtzäunen mit einer Maschenweite von mind. 5 cm zulässig. Die ausnahmsweise Verwendung von Stabtriebzäunen ist zulässig, wenn diese entweder eine Maschenweite von mind. 5 cm und/oder einen mind. 10 cm hohen Abstand zum Boden haben. Für die Einzäunung gilt, dass ein Sichtschutz aus Holz mit Holzbohlen hergestellt wird. Der Zaun muss, gemessen ab dem anstehenden Gelände, eine Höhe von min. 1,2 m aufweisen. Zaunöffnungen zu den Flächen "M1" und "M2" sind nicht zulässig.

1.6.9 Externe Kompensationsfläche

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 6.400 m² große Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1a BauO zugeordnet, wovon 5.600 m² ökologisch aufwertbar sind. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet, gelegen im Überschwemmungsbereich des Rheins. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Nr. 19/8 tlw.

Die randlich bestehenden Heckenstrukturen im Umfang von 800 qm sind zu erhalten. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Teil der Grünlandfläche eine Gehölzgruppe von 82 qm zusammenzufassen und ca. 80 % Stäuchern und ca. 20 % Bäumen in Ordnung - in lockerem Abstand untereinander angeordnet - anzulegen. Zur Erhöhung der Grenzlinien sind die Randbereiche bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchen. Die übrige Fläche ist durch Mahd mit Mahdunternahme oder durch gleichwertige Maßnahmen wie z. B. Beweidung als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)

Das festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der vorhandenen Leitungsstrassen.

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

1.8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

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

Besonderer Artenschutz

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

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung (Vriditas, 12.09.2021) und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zauelische (Lacerta agilis) & Haselmäuse (Muscardinus avellanus) (Vriditas, 03.12.2021) in Verbindung mit Kapitel 5 des Umweltberichts (Dörhöfer & Partner, 04.01.2023) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die in den jeweiligen Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen incl. der vorlaufenden CEF-Maßnahmen sind einzuhalten. Auf den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Gestaltungs- und Maßnahmenplan zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz (Datum der letzten Unterschrift am 07.10.2022) wird verwiesen. Die Umsetzungen / Vergrößerungsmaßnahmen müssen vor der Baubeginnstellung stattfinden; ein Baubeginn vor Abschluss der CEF-Maßnahmen ist auszuschließen.

1.9 Pflanzenfläche "P1"

Innerhalb der durch Planeneintrag festgesetzten Pflanzenfläche "P1" ist je Grundstück ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Baum entsprechend der unter Nr. 1.6.2 genannten Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt auf Lücke zu den in der Fläche "M2" als zu pflanzend festgesetzten Bäumen.

In den Lücken zwischen den Bäumen hat eine Bepflanzung mit Heister (2-3 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträuchern (2 x verpflanzt 100-150 cm) entsprechend der unter Nr. 1.6.2 genannten Pflanzenliste auf 50 % der Fläche zu erfolgen. Diese ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.6.5 Vorgärten, sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen, zu begründen und dauerhaft zu unterhalten. Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasenentstreuungen und Schottersteinen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textiltiegeln und Ähnlichem sind unzulässig.

1.6.6 Maßnahmenfläche "M1"

Die vorhandenen Gehölze incl. der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste mit Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Dabei sind Bäume hochstammig mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, bzw. Heister (2-3 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt 100-150 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Einfriedung der Fläche "M1" nach Süden und Westen ist nicht zulässig.

Bäume:

- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Corpus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sträucher:

- Corylus avellana - Hasel
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose

1.6.7 Maßnahmenfläche "M2"

Innerhalb der Maßnahmenfläche "M2" sind nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste und unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen Gehölze anzupflanzen, dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust mit Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Die innerhalb der Fläche festgesetzten Bäume sind hochstammig landschafts- und standortgerecht mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In den Lücken zwischen den Bäumen erfolgt im Höchstmaß (2 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträuchern (2 x verpflanzt 100-150 cm) auf 50 % der Fläche eine Bepflanzung, die dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Eine Einfriedung der Fläche "M2" nach Süden und Westen ist nicht zulässig.

Bäume:

- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Corpus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sträucher:

- Corylus avellana - Hasel
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose

1.6.8 Die Fläche WA und die Gemeinbedarffläche für ist unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen gegenüber den Flächen "M1" und "M2" entlang der Grenze durch Einzäunung abzugrenzen. Dabei sind nur Wuchschutzzone in Form von Knotenflechtzäunen mit einer Maschenweite von mind. 5 cm zulässig. Die ausnahmsweise Verwendung von Stabtriebzäunen ist zulässig, wenn diese entweder eine Maschenweite von mind. 5 cm und/oder einen mind. 10 cm hohen Abstand zum Boden haben. Für die Einzäunung gilt, dass ein Sichtschutz aus Holz mit Holzbohlen hergestellt wird. Der Zaun muss, gemessen ab dem anstehenden Gelände, eine Höhe von min. 1,2 m aufweisen. Zaunöffnungen zu den Flächen "M1" und "M2" sind nicht zulässig.

1.6.9 Externe Kompensationsfläche

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 6.400 m² große Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1a BauO zugeordnet, wovon 5.600 m² ökologisch aufwertbar sind. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet, gelegen im Überschwemmungsbereich des Rheins. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Nr. 19/8 tlw.

Die randlich bestehenden Heckenstrukturen im Umfang von 800 qm sind zu erhalten. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Teil der Grünlandfläche eine Gehölzgruppe von 82 qm zusammenzufassen und ca. 80 % Stäuchern und ca. 20 % Bäumen in Ordnung - in lockerem Abstand untereinander angeordnet - anzulegen. Zur Erhöhung der Grenzlinien sind die Randbereiche bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchen. Die übrige Fläche ist durch Mahd mit Mahdunternahme oder durch gleichwertige Maßnahmen wie z. B. Beweidung als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)

Das festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der vorhandenen Leitungsstrassen.

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

1.8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

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

Besonderer Artenschutz

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

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung (Vriditas, 12.09.2021) und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zauelische (Lacerta agilis) & Haselmäuse (Muscardinus avellanus) (Vriditas, 03.12.2021) in Verbindung mit Kapitel 5 des Umweltberichts (Dörhöfer & Partner, 04.01.2023) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die in den jeweiligen Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen incl. der vorlaufenden CEF-Maßnahmen sind einzuhalten. Auf den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Gestaltungs- und Maßnahmenplan zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz (Datum der letzten Unterschrift am 07.10.2022) wird verwiesen. Die Umsetzungen / Vergrößerungsmaßnahmen müssen vor der Baubeginnstellung stattfinden; ein Baubeginn vor Abschluss der CEF-Maßnahmen ist auszuschließen.

1.9 Pflanzenfläche "P1"

Innerhalb der durch Planeneintrag festgesetzten Pflanzenfläche "P1" ist je Grundstück ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Baum entsprechend der unter Nr. 1.6.2 genannten Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt auf Lücke zu den in der Fläche "M2" als zu pflanzend festgesetzten Bäumen.

In den Lücken zwischen den Bäumen hat eine Bepflanzung mit Heister (2-3 x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträuchern (2 x verpflanzt 100-150 cm) entsprechend der unter Nr. 1.6.2 genannten Pflanzenliste auf 50 % der Fläche zu erfolgen. Diese ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeneintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.9.3 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeneintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust als hochstammig landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen so lange unzulässig, bis die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedlung der Zaunelischen und Vergrößerung der Haselmäuse umgesetzt sind. (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauelische (Lacerta agilis) & Haselmäuse (Muscardinus avellanus) des Ingenieurbüros Vriditas, Stand 03.12.2021)

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. reflektierende Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder stromtiefenartige Konstruktionen, wie z. B. Rankitterbegrünungen oder Brise Solet (feststehender Sonnenschutz), Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Sofern Abstandsmaßnahmen erforderlich 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 zusätzliche Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäuderäuber (Vogel-/ Fledermaus) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baugrund

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Zuge der Umsetzung von Einzelbauarbeiten empfohlen. Darüber hinaus sollen Neubauten grundsätzlich mit einer ausgereiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise geplant werden.

Pflanzenworschlagsliste

Folgende Pflanzungen werden zur Zergliederung der Anlage 2 der Begrünungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Mainz empfohlen:

Bäume I. Ordnung:

- Acer, in Sorten – Ahorn
- Cornus sericea – Edel-Kastanie
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur, in Sorten – Stiel-Eiche
- Tilia cordata, in Sorten – Winter-Linde
- Ulmus glabra – Berg-Elme
- Ulmus laevis – Feld-Elme

Bäume II. Ordnung:

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus x spaethii – Purpur-Ele
- Corpus betulus – Hainbuche
- Corylus colurna – Baum-Hasel
- Lupinus regis – Wahnus
- Morus silvestris – Wild-Apfel
- Ostrya carpinifolia – Gemeine Hopfenbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Prunus padra – Trauben-Kirsche
- Pyrus syriacus – Wild-Birne
- Quercus pubescens – Flaum-Eiche
- Sorbus domestica – Speierling
- Hochstammige Obstgehölze in Sorten

Sträucher:

- Amelanchier rotundifolia – Gemeine Felsenbirne
- Corylus avellana – Hasel
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica – Gemeiner Kreuzdorn
- Salix elaeagnus – Grau-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 (* Großdäucher)

Kletterpflanzen, die keine Kletterhilfe benötigen:

- Hedera helix – Gemeiner Efeu
- Parthenocissus LA. – Wilder Wein
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Vitis vinifera – Echter Wein

Kletterpflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen:

- Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
- Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe

Dachbegrünung

Extensivbegrünung

Der geringere Substrataufbau von extensiv begrüntem Dächern erfordert eine trockenresistente Vegetation, welche zumeist niedrigwüchsiger ist und sich durch eine hohe Regenerationsfähigkeit auszeichnet. Extensivbegrünungen sollen sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Sie sind in der Regel mit geringerem Aufwand herstellbar und zu unterhalten. Eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Die Pflanzen sollen dem mittlereuropäischen Florenraum entstammen bzw. eingebürgert sein. Es wird die Verwendung von Pflanzen mit folgenden Merkmalen empfohlen:

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

Mögliche und charakteristische Vegetationsformen sind:

- Moss-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moss-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Kraut-Gras-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

Die Vegetationsaufbringung kann in Form von Saatgutmischungen, Sedummosen, Flachbalkenstauden und vorkultivierten Vegetationsmatten erfolgen.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeneintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.9.3 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeneintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust als hochstammig landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen so lange unzulässig, bis die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedlung der Zaunelischen und Vergrößerung der Haselmäuse umgesetzt sind. (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauelische (Lacerta agilis) & Haselmäuse (Muscardinus avellanus) des Ingenieurbüros Vriditas, Stand 03.12.2021)

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. reflektierende Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder stromtiefenartige Konstruktionen, wie z. B. Rankitterbegrünungen oder Brise Solet (feststehender Sonnenschutz), Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Sofern Abstandsmaßnahmen erforderlich 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 zusätzliche Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäuderäuber (Vogel-/ Fledermaus) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baugrund

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Zuge der Umsetzung von Einzelbauarbeiten empfohlen. Darüber hinaus sollen Neubauten grundsätzlich mit einer ausgereiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise geplant werden.

Pflanzenworschlagsliste

Folgende Pflanzungen werden zur Zergliederung der Anlage 2 der Begrünungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Mainz empfohlen:

Bäume I. Ordnung:

- Acer, in Sorten – Ahorn
- Cornus sericea – Edel-Kastanie
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur, in Sorten – Stiel-Eiche
- Tilia cordata, in Sorten – Winter-Linde
- Ulmus glabra – Berg-Elme
- Ulmus laevis – Feld-Elme

Bäume II. Ordnung:

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus x spaethii – Purpur-Ele
- Corpus betulus – Hainbuche
- Corylus colurna – Baum-Hasel
- Lupinus regis – Wahnus
- Morus silvestris – Wild-Apfel
- Ostrya carpinifolia – Gemeine Hopfenbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Prunus padra – Trauben-Kirsche
- Pyrus syriacus – Wild-Birne
- Quercus pubescens – Flaum-Eiche
- Sorbus domestica – Speierling
- Hochstammige Obstgehölze in Sorten

Sträucher:

- Amelanchier rotundifolia – Gemeine Felsenbirne
- Corylus avellana – Hasel
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica – Gemeiner Kreuzdorn
- Salix elaeagnus – Grau-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 (* Großdäucher)

Kletterpflanzen, die keine Kletterhilfe benötigen:

- Hedera helix – Gemeiner Efeu
- Parthenocissus LA. – Wilder Wein
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Lonitza xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Vitis vinifera – Echter Wein

Kletterpflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen:

- Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
- Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe

Dachbegrünung

Extensivbegrünung

Der geringere Substrataufbau von extensiv begrüntem Dächern erfordert eine trockenresistente Vegetation, welche zumeist niedrigwüchsiger ist und sich durch eine hohe Regenerationsfähigkeit auszeichnet. Extensivbegrünungen sollen sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Sie sind in der Regel mit geringerem Aufwand herstellbar und zu unterhalten. Eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Die Pflanzen sollen dem mittlereuropäischen Florenraum entstammen bzw. eingebürgert sein. Es wird die Verwendung von Pflanzen mit folgenden Merkmalen empfohlen:

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

Mögliche und charakteristische Vegetationsformen sind:

- Moss-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moss-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Kraut-Gras-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

Die Vegetationsaufbringung kann in Form von Saatgutmischungen, Sedummosen, Flachbalkenstauden und vorkultivierten Vegetationsmatten erfolgen.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeneintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.9.3 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeneintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust als hochstammig landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen so lange unzulässig, bis die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedlung der Zaunelischen und Vergrößerung der Haselmäuse umgesetzt sind. (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauelische (Lacerta agilis) & Haselmäuse (Muscardinus avellanus) des Ingenieurbüros Vriditas, Stand 03.12.2021)

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. reflektierende Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder stromtiefenartige Konstruktionen, wie z. B. Rankitterbegrünungen oder Brise Solet (feststehender Sonnenschutz), Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Sofern Abstandsmaßnahmen erforderlich 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 zusätzliche Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäuderäuber (Vogel-/ Fledermaus) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baugrund

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Zuge der Umsetzung von Einzelbauarbeiten empfohlen. Darüber hinaus sollen Neubauten grundsätzlich mit einer ausgereiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise geplant werden.

Pflanzenworschlagsliste

Folgende Pflanzungen werden zur Zergliederung der Anlage 2 der Begrünungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Mainz empfohlen:

Bäume I. Ordnung:

- Acer, in Sorten – Ahorn
- Cornus sericea – Edel-Kastanie
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur, in Sorten – Stiel-Eiche
- Tilia cordata, in Sorten – Winter-Linde
- Ulmus glabra – Berg-Elme
- Ulmus laevis – Feld-Elme

Bäume II. Ordnung:

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus x spaethii – Purpur-Ele
- Corpus betulus – Hainbuche
- Corylus colurna – Baum-Hasel
- Lupinus regis – Wahnus
- Morus silvestris – Wild-Apfel
- Ostrya carpinifolia – Gemeine Hopfenbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Prunus padra – Trauben-Kirsche
- Pyrus syriacus – Wild-Birne
- Quercus pubescens – Flaum-Eiche
- Sorbus domestica – Speierling
- Hochstammige Obstgehölze in Sorten

<