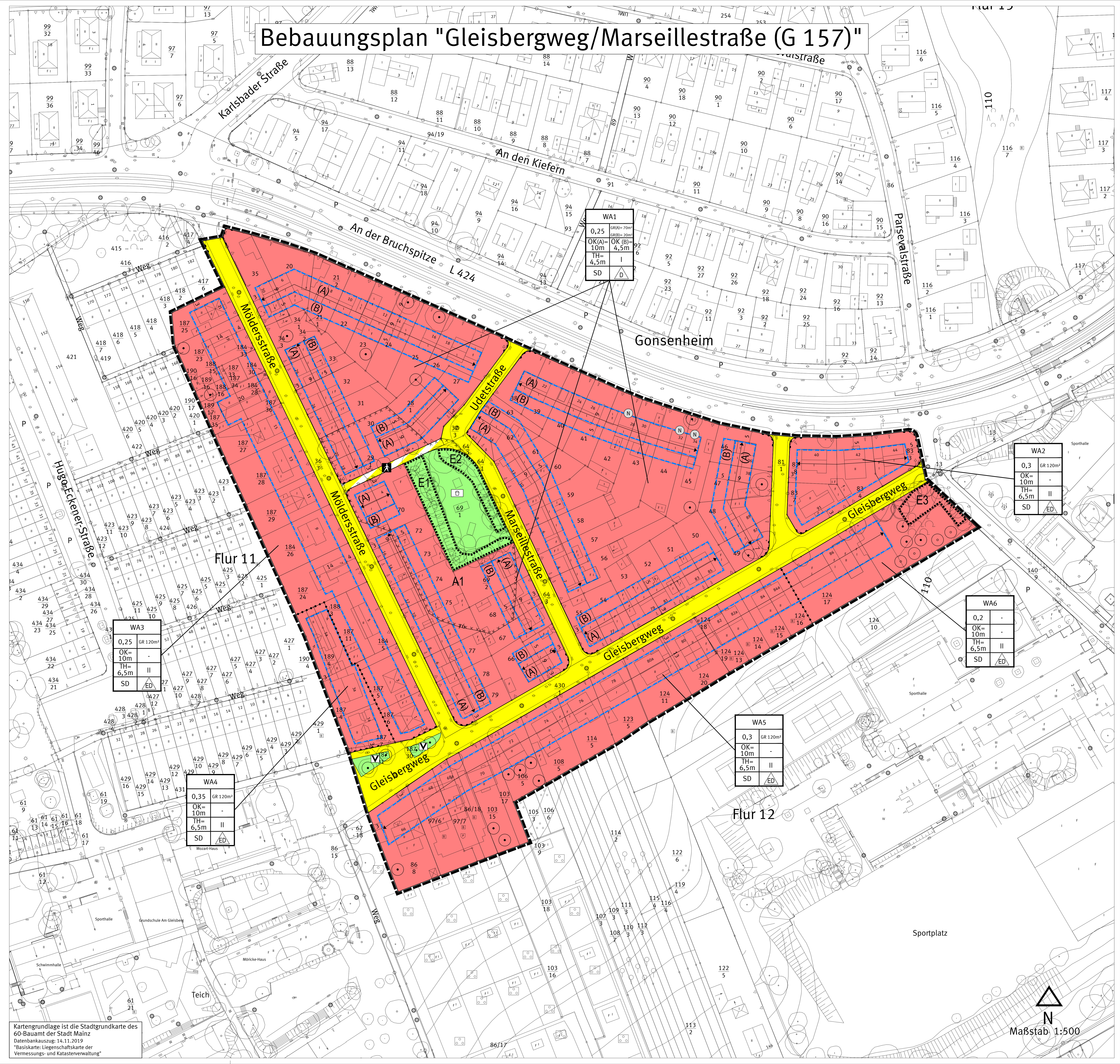
Bebauungsplan "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA1		Art der baulichen Nutzung	
0,25	GR(A)= 70m² GR(B)= 20m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
OK(A)= 10m	OK (B)= 4,5m	Oberkante(A) baulicher und sonstiger Anlagen	Oberkante(B) baulicher und sonstiger Anlagen
TH= 4,5m	I	Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse
SD	D	Dachformen	Bauweise

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)

Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3 — Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)
- 120 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)
- (A) — Bestandszone
- (B) — Erweiterungszone

Dachform
- SD — Satteldach

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung
  - Spielplatz
  - Straßenbegleitgrün

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- E1-E3 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 Nr. 20 und 25 BauGB)
- N — Nisthilfe (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Stellung baulicher Anlagen
- A1 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellung
- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 In den Bereichen "WA1" bis "WA6" ist die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche durch Planeintrag festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

1.2.2 In dem Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes wird neben der zulässigen Grundflächenzahl die GR (A) für die zu errichtenden Wohngebäude (Bestandszone A) und die GR (B) für zulässige Anbauten (Erweiterungszone B) festgesetzt.

1.2.3 In den Bereichen "WA2" bis "WA6" ist beim Bau von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten zulässigen Grundfläche zu reduzieren.

1.2.4 *Höhenbezugspunkt*

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

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

1.3.1 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche gliedert sich im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA1" in eine Bestandszone (A) mit einer Tiefe von 9 m, die der Erhaltung der historisch entstandenen Siedlungsstruktur dient. An diese Zone gliedert sich eine Erweiterungszone (B) mit einer Tiefe von 5 m an, wodurch die Wohngebäude durch Anbauten erweitert werden können.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenhütten und sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 15 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

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

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

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

1.5.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA1" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 1 WE begrenzt.

1.5.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA2", "WA3", "WA5" und "WA6" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 WE begrenzt.

1.5.3 Im Bereich "WA4" des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 WE begrenzt.

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

1.6.1 Versiegelung

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

1.6.2 Installation von Nisthilfen

Sofern Quartiere des Haussperlings an den Bestandsgebäuden "An der Bruchspitze Nr. 28, 32 und 34 (Flurstücke 42, 44 und 45, Flur 15) nicht erhalten werden können, sind jeweils künstliche Nisthilfen für den Haussperling (z.B. Hausperlingskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind an der zur Straße ausgerichteten Fassaden anzubringen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau bzw. Montage sind zulässig. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

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

1.7.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA1" bis "WA6" sind Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

Zusätzlich ist je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im „WA1“ bis „WA5“ können vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen angerechnet werden. Im „WA6“ können die vorhandene Bäume außerhalb der Erhaltungsfläche „E3“ angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein.

1.7.2 Fassadenbegrünung/ 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.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Begrünungspflicht der Außenwände abgewichen werden, wenn je angefangene 20 qm nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 qm große mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück hergestellt und dauerhaft unterhalten wird. Die Pflanzbindung ist zusätzlich zur Begrünung der Grundstücksflächen gemäß Nr. 1.7.1 auszuführen.

1.7.3 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 über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik ist zulässig. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn pro 3 qm nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 qm mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück bereitgestellt und dauerhaft unterhalten wird. Die Pflanzung ist zusätzlich zur Begrünung der Grundstücksflächen gemäß Nr. 1.7.1 auszuführen.

1.7.4 Begrünung von Stellplätzen

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 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. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, 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 nach zu pflanzen.

1.7.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen (Keller)

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter, Stauden):	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.7.6 Vorgärten

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zugängen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

Entlang der Straße "An der Bruchspitze" ist bei einer Tiefe der Vorgärten von mind. 5 m je Baugrundstück innerhalb des Vorgartens ein landschafts- und standortgerechter hochstämmiger und vorwiegend heimischer Baum 2. oder 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgärten vorhandene Bäume und Bäume, die zu erhalten sind, können angerechnet werden.

1.7.7 Erhaltung von Bäumen

Die durch Planeintrag als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gegen Beeinträchtigung und Beschädigungen zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden.

1.7.8 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.
Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.7.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltungsflächen "E1" und "E2"
Innerhalb der festgesetzten Flächen "E1" und "E2" sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang der Gehölzfläche erhalten bleibt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche "E2" ist die vorhandene Vegetation zur Entwicklung einer dichten Gehölzfläche durch die Pflanzung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Sträuchern (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) und Bäumen (Mindestqualität Stammumfang 18/ 20 cm oder verpflanzter Heister 150/ 200 cm) zu ergänzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Erhaltungsfläche "E3"
Innerhalb der festgesetzten Fläche "E3" sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen.
Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Umfang der Gehölzfläche erhalten bleibt. Von den Standorten für die Ersatzpflanzungen kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.
Bauliche und sonstige Anlagen bzw. Befestigungen und Ablagerungen sind innerhalb der Erhaltungsfläche unzulässig.

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

1.8.1 *Beleuchtung außerhalb von Gebäuden*

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

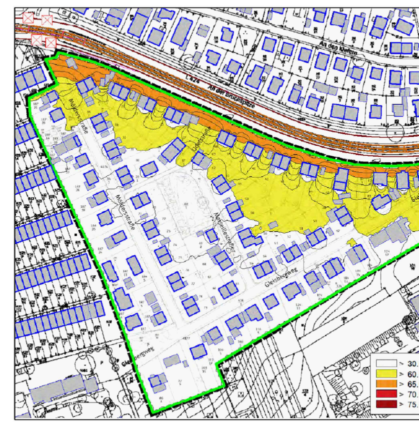
Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

1.8.2 *Festsetzungen zum Schallschutz*

Lärmpegelbereiche

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

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01.



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.
Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone o.Ä.) sind innerhalb der in Abbildung 2 dargestellten Bereiche mit Verkehrslärm bedingten Geräuschpegeln von mehr als 64 dB(A) tags unzulässig.

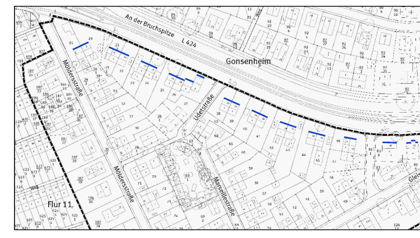
Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/verglaste Loggien ausgeführt werden.

Abbildung 2: Flächen im Plangebiet mit Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegeln > 64 dB(A) tags.

Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm

Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden entlang der Straße "An der Bruchspitze" sind auf der vom Schall abgewandten Fassade anzuordnen; Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an der dem Schall zugewandten Nordfassade (siehe Abbildung 3) aufweisen, sind unzulässig.

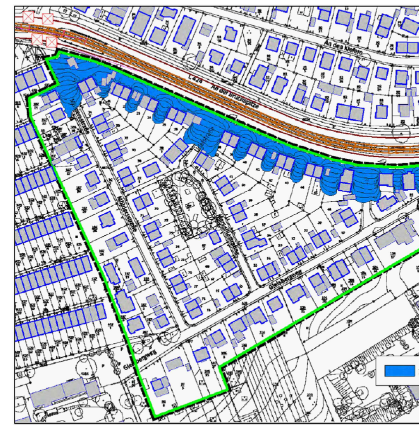
Abbildung 3: Kennzeichnung der relevanten Nordfassaden innerhalb des Plangebiets.



Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und deren Fenster ausschließlich an Fassaden liegen, die mit Verkehrsimmissionen von mehr als 49 dB(A) nachts belastet sind (siehe Abbildung 4), sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. In diesen Räumen ist eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung zu gewährleisten. Zulässig sind zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen sowie eine passive Luftzuführung bei aktiver Luftabsaugung. Nicht zulässig sind Einrichtungen, die nur über passive Luftzuführung ohne aktive Luftabsaugung verfügen.

Abbildung 4: Flächen des Plangebiets mit Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel > 49 dB(A) nachts.



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

2.1 Dachform, Dachaufbauten

2.1.1 Im Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb der Zone A ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°-50° zulässig.

2.1.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen "WA2", "WA3", "WA4", "WA5" und "WA6" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°bis 45° zulässig.

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

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in Summe max. 1/2 der jeweiligen Breite der darunterliegenden Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten. Je Einzelgaube / Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der darunterliegenden Gebäudefassadenbreite zulässig.
Vom Ortgang oder Walm müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedungen der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu errichten. Massive, blickundurchlässige Einfriedungselemente sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Zusätzlich können darauf aufgesetzt oder dahinter Heckenpflanzungen mit einer Höhe bis max. 150 cm errichtet werden. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen. Blickdurchlässige Einfriedungen der Vorgärten wie z.B. Zäune sind bis zu einer Höhe von 150 cm zulässig. Die Einfriedungen dürfen durch das Grundstück erschließende Ein- und Ausgänge sowie Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

2.3 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

2.3.1 Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter sind in Schränken oder in geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Vorgärten

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

3. Hinweise

3.1 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i. S. d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte oder Rigolen bedarf im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Versickerungsmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Ziffer 3.9), der Verdachtsflächen (Ziffer 3.10) und dem Heizölschaden (Ziffer 3.11) bedürfen der Zustimmung durch die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz als zuständige Obere Bodenschutzbehörde.

Zum Zwecke der 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.

3.2 Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (Willigalla – ökologische Gutachten, Stand: 14.03.2023) und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten in Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen.

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 Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. vorgenommen werden.
Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs.3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel (u.a. Haussperlinge) und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

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

3.3 Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und 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 unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad von max. 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 sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.
Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

3.4 Nisthilfen

Bei Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsschützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/ Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

3.5 Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- , Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.
Im Falle geplanter Abriss-, Bau- und Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweiligen betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Bauherrn 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 mind. 1,5 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

3.6 Pflanzenvorschlagsliste

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant‘
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Feldulme

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Obstgehölze als Hochstamm in Sorten	

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaegnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* Großsträucher

Kletterpflanzen für die Begrünung der Außenwände und der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

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

* Arten benötigen eine Kletterhilfe

3.7 Bodenfunde

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

3.8 Denkmalschutz

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

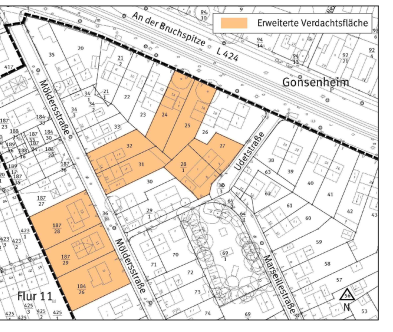
3.9 Altlasten

Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen handelt es sich um bestätigte Altablagerungen. Es handelt sich bei der Altablagerungsfläche um eine ehemalige Sandgrube, die im Zeitraum von 1940 bis 1942 mit Gewerbe-schutt verfüllt wurde. Durch die erfolgten Bodenuntersuchungen wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelungs- /Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Versickerungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen) bedürfen der Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) und sind dieser sowie dem Grün- und Umweltamt (Amt 67) der Stadt Mainz rechtzeitig anzuzeigen bzw. zur Zustimmung vorzulegen.

3.10 Verdachtsflächen

Auf den nachfolgend dargestellten Grundstücken (Flurstück 24, 25, 27, 28/1, 31, 32, Flur 15 sowie 184/26, 187/29, 187/28 Flur 11) besteht ein hinreichender Verdacht einer vergleichbaren Belastung wie auf den untersuchten, bestätigten Flächen. Das Gefährdungspotenzial wurde im Verfahren geklärt. In diesem Bereich sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen erforderlich, um eine Bodenbelastung nachzuweisen bzw. zu widerlegen. Es wird erwartet, dass sich in diesem Bereich die Grenzen der Altablagerung nachweisen lassen.
Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelungs- /Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Versickerungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen) bedürfen der Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) und sind dieser sowie dem Grün- und Umweltamt (Amt 67) der Stadt Mainz rechtzeitig anzuzeigen bzw. zur Zustimmung vorzulegen.

Abbildung 5: Kennzeichnung der zu untersuchenden Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets.



3.11 Heizölschaden

Auf dem Grundstück "Gleisbergweg 74" (Flur 12, Flurstück 108/5) wurde ein Heizölschaden nachgewiesen und erfasst. Nutzungsänderungen, Umbau- und Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück, Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelungs- /Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Versickerungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen) bedürfen der Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) und sind dieser sowie dem Grün- und Umweltamt (Amt 67) der Stadt Mainz rechtzeitig anzuzeigen bzw. zur Zustimmung vorzulegen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

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. 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 G 157 S.dwg	02.08.2023
Digitale Stadtgrundkarte	SGK Gonsenheim.dwg	14.11.2019
Textliche Festsetzungen	3-TF - G157.docx	27.07.2023

Abstimmung

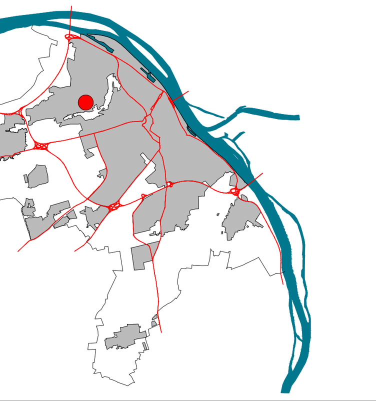
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	01.08.2023	gez. Schirmer

Verfahren / **Genehmigung**

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	20.11.2019	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.11.2019	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:	05.06.2020	
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: bzw. Aushang vom 15.06.20 bis 10.07.20		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	04.05.2023	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 22.05.23 bis 30.06.23	12.05.2023	
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		
	Welker		
Zeichner/in	Neumert		
	Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		
Mainz		Ausgefertigt, Mainz	
Beigeordnete		Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan G 157
Satzungsbeschluss

"Gleisbergweg/Marseillestraße"

Landeshauptstadt Mainz