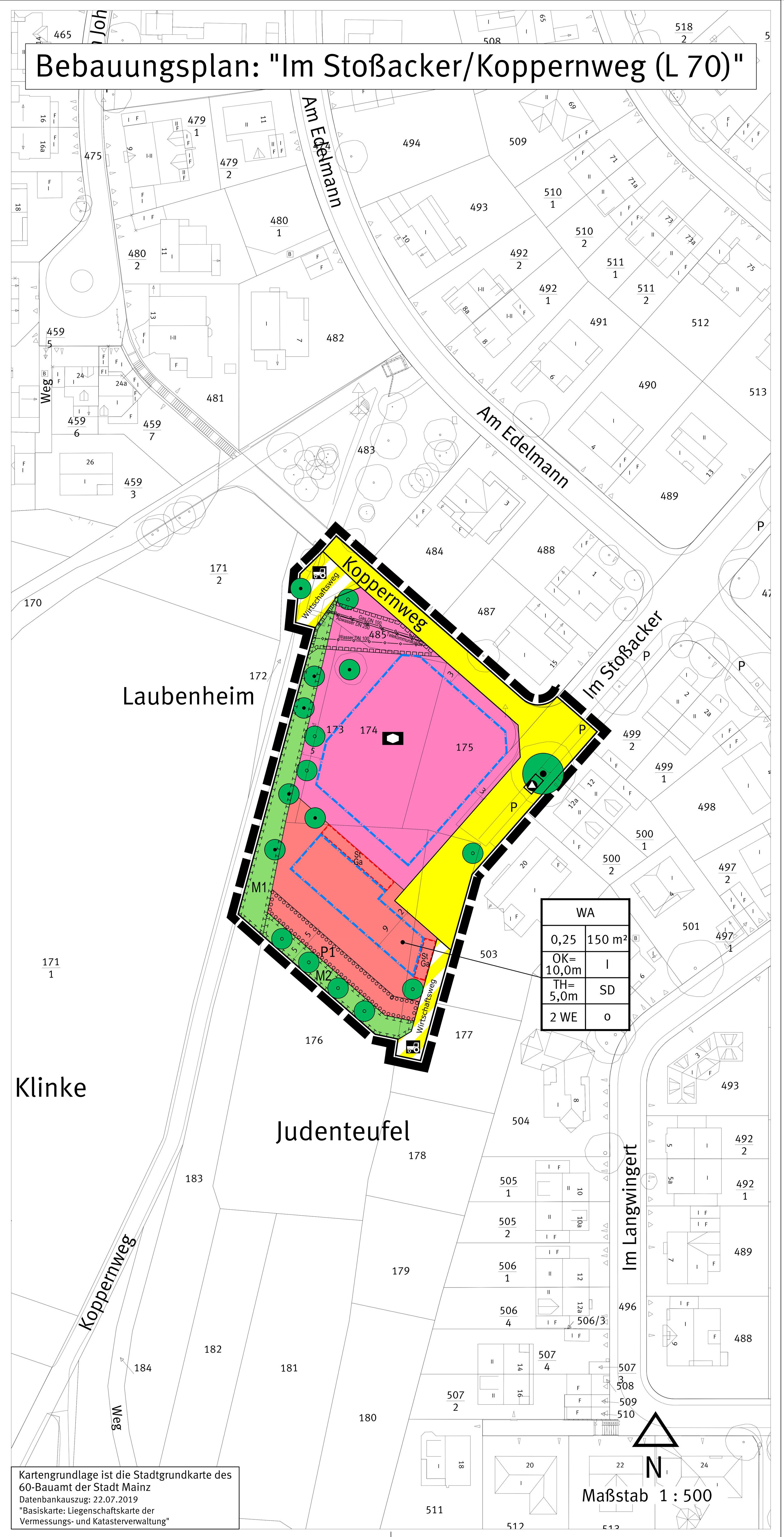
Bebauungsplan: "Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,25	150 m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
OK= 10,0m	I	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
TH= 5,0m	SD	Traufhöhe	Dachformen
2 WE	o	max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude	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

- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- OK — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,25 — Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)

- 150 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 2 WE — max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Dachform
(§ 88 LBauO, § 9 Abs.4 BauGB)

- SD — Satteldach

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Zweckbestimmung:

- Ga — Garagen
- St — Stellpätze

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

- Abfall

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

- M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

- P1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Versorgungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen

Sonstige Darstellung

- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)"

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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, 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 BauGB)

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist durch Planeintrag 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 gesondert anzuwenden.

1.2.5 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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 BauGB)

1.4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO 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 m³ 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 BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gem. Eintragung 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 BauGB)

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 Oberflächenbelägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² der zu begrünenden 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 Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

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 ebenerdigen 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 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.

1.6.5 Vorgärten, sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben 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 hochstämmig 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:	Sträucher:
Quercus robur - Stiel-Eiche	*Corylus avellan - Hasel*
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Prunus spinosa - Schlehdorn
Tilia cordata - Winter-Linde	Rosa canina - Hunds-Rose
Carpinus betulus - Hainbuche	*Rosa corymbifera - Busch-Rose*
Acer campestre - Feld-Ahorn	*Rosa rubiginosa - Wein-Rose*
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	

1.6.7 Maßnahmenfläche "M2"

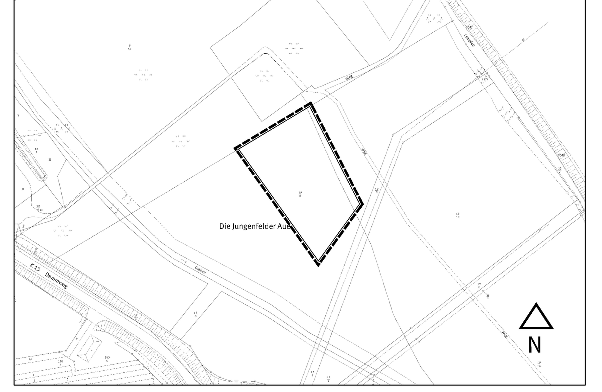
Innerhalb der Maßnahmenfläche "M2" sind nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste und unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen Gehölze anzupflanzen, dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust mit Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Die innerhalb der Fläche festgesetzten Bäume sind hochstämmig 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 mit Heistern (2-3x verpflanzt, 200-250 cm) und Sträuchern (2x 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:	Sträucher:
Quercus robur - Stiel-Eiche	*Corylus avellana - Hasel*
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Prunus spinosa - Schlehdorn
Tilia cordata - Winter-Linde	Rosa canina - Hunds-Rose
Carpinus betulus - Hainbuche	*Rosa corymbifera - Busch-Rose*
Acer campestre - Feld-Ahorn	*Rosa rubiginosa - Wein-Rose*
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	

1.6.8 Die Fläche WA und die Gemeinbedarfsfläche für ist unter Wahrung nachbarrechtlicher Bestimmungen gegenüber den Flächen "M1" und "M2" entlang der Grenze durch Einzäunung abzugrenzen. Dabei 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 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 BauGB 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 zusammengesetzt aus ca. 80 % Sträuchern und ca. 20 % Bäumen II. Ordnung – in lockerem Abstand untereinander angeordnet – anzulegen. Zur Erhöhung der Grenzlinien sind die Randbereiche bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten.
Die übrige Fläche ist durch Mahd mit Mahdgutentnahme 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 BauGB)

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

1.8 *Vorkehrungen zum Schutz vor 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) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

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

1.9 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.9.1 Pflanzfläche "P1"
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "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 Heistern (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 Planeintrag 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 Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust als hochstämmiger 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 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen so lange unzulässig, bis die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen und Vergrämung der Haselmaus umgesetzt sind. (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (Lacerta agilis) & Haselmaus (Muscardinus avellanarius) des Ingenieurbüros Viriditas, Stand 03.12.2021)

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

2.1 *Dachform, Dachaufbauten*

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Zwerchhäuser sind mit der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern bis 20° zulässig.

2.1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Je Einzelgaube oder Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang oder Walm müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 *Einfriedungen*

2.2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bauliche Einfriedungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 150 cm Höhe gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2.3 *Mülltonnenstandplätze*

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 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. *Hinweise*

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die gezielte Versickerung z.B. über Schluckbrunnen, Rigolen, Mulden-Rigolensysteme u.a. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist dagegen die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück. Die breitflächige, ungezielte Versickerung (z.B. wasserdurchlässige Beläge) ist in der Regel uneingeschränkt auf allen Flächen möglich.

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse wird von der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet abgeraten. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 cbm Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei.

Bodenfunde

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Fundstellen vorgeschichtlicher Siedlungsstellen. Eine Ausdehnung bis in den Geltungsbereich des "L 70" kann nicht ausgeschlossen werden.
Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.
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.

Besonderer Artenschutz

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

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung (Viriditas, 12.09.2021) und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zauneidechse (Lacerta agilis) & Haselmaus (Muscardinus avellanarius) (Viriditas, 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 artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen incl. die vorlaufenden CEF-Maßnahmen sind einzuhalten. Auf den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Gestattungsvertrag zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz (Datum der letzten Unterschrift am 07.10.2022) wird verwiesen. Die Umsiedlungs-/ Vergrämungsmaßnahmen müssen vor der Bauantragstellung stattfinden; ein Baubeginn vor Abschluss der CEF- Maßnahmen ist auszuschließen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne 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 01.10. bis zum 28.02./29.02. vorgenommen werden. Eine Baufeldfreimachung zwischen März und August ist zu vermeiden. Unabhängig von der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen erforderlichen Vergrämung der Haselmaus sowie Umsiedlung der Zauneidechse (CEF- Maßnahmen) ist vor Beginn aller Baumaßnahmen das Baufeld artenschutzfachlich zu begutachten und zu bewerten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass eine Rückwanderung der genannten Tierarten nicht stattgefunden hat und sich keine bodenbrütenden Arten eingestellt haben. Baubedingte Ablagerungen jeglicher Art sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

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.

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 Außenreflexionsgrad (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 Sonnenschutz). 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 grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) 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 Einzelbauvorhaben empfohlen. Darüber hinaus sollten Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise geplant werden.

Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzungen werden unter Zugrundelegung der Anlage 2 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz empfohlen:

Bäume I. Ordnung:
Acer, in Sorten – Ahorn
Castanea sativa – Edel-Kastanie
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior, in Sorten – Gemeine Esche
Pinus sylvestris – Waldkiefer
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 II. 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

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
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, die keine Kletterhilfe benötigen:
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Parthenocissus i.A. – Wilder Wein
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt
Vitis vinifera – Echter Wein

Kletterpflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen:
Clematis alpina – Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe

Dachbegrünung
Extensivbegrünung
Der geringere Substrataufbau von extensiv begrünten 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 mitteleuropäischen 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. Kartäusernelke, Felsennelke
- Moose

Mögliche und charakteristische Vegetationsformen sind:

- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Kraut-Gras-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

Die Vegetationsaufbringung kann in Form von Saatgutmischungen, Sedumsprossen, Flachballenstauden und vorkultivierten Vegetationsmatten erfolgen.

Intensivbegrünung bzw. einfache Intensivbegrünung
Ab einem durchwurzelbaren Substrataufbau von 20 cm sind einfache Intensivbegrünungen der Dächer möglich. Einfache Intensivbegrünungen stellen eine Übergangsform von Extensiv- zu Intensivbegrünungen dar. Es handelt sich i.d.R. um bodendeckende Begrünungen mit Stauden, Gräsern und (Zwerg-)Gehölzen. Einfach intensiv begrünte Dächer haben gegenüber Intensivbegrünungen mit höheren Substrat-stärken einen reduzierten Herstellungs- und Pflegeaufwand. Sie lassen sich als Naturflächen mit Biotopcharakter entwickeln. Die verwendeten Pflanzen stellen geringere Ansprüche an die Wasser- und Nährstoffversorgung. Eine zusätzliche Bewässerung soll nur periodisch, z.B. bei länger anhaltender Trockenheit erfolgen. Eine Begehung der Dächer ist nur zu Pflege und Wartungszwecken erforderlich. Die Pflanzen sollen dem mitteleuropäischen Florenraum entstammen bzw. eingebürgert sein.

Als zu verwendende Vegetationsformen können unterschieden werden:

- Gras-Kraut-Begrünungen
- Wildstauden-Gehölz-Begrünungen
- Gehölz-Stauden-Begrünungen
- Gehölzbegrünungen

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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**) 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 L 70 S.dwg	29.09.2023
Digitale Stadtgrundkarte	SGK L70 UTM.dwg	22.07.2019
Textliche Festsetzungen	3-TF-L70.rg.docx	29.09.2023

Abstimmung

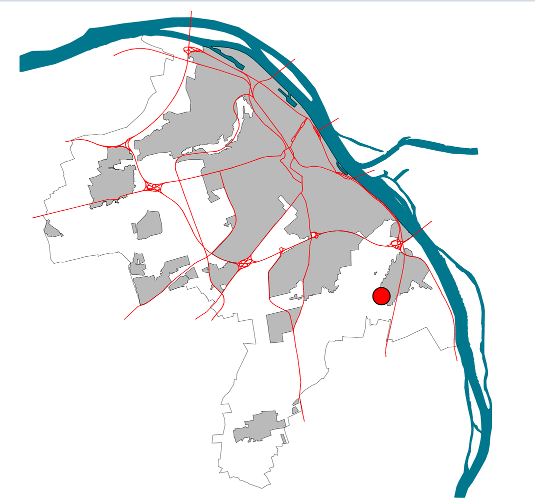
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	28.09.2019	gez. Schirmer

Verfahren / Genehmigung

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.09.2019	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:	17.01.2020	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.01.2020	
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: bzw. Aushang vom 27.01.20 bis 21.02.20		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	12.07.2023	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 31.07.2023 bis 15.09.2023	21.07.2023	
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		
	Avenarius		
Zeichner/in	Neumert		
	Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		
Mainz		Ausgefertigt, Mainz	
Beigeordnete		Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan L 70
Satzungsbeschluss

"Im Stoßacker/Koppernweg"

Landeshauptstadt Mainz