

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete "MK 1", "MK 2", "MK 3", "MK 4", "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen I.1.5) und
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen I.1.5).

1.2 Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.3 Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (= nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig.

1.4 Parkhäuser und Großgaragen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Ausnahmsweise sind in den festgesetzten Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 4" Parkhäuser und Großgaragen zulässig.

1.5 In den Kerngebieten "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" sind nach Maßgabe der Festsetzungen I. 6. ab dem 3. Obergeschoss, in den Kerngebieten "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" nach Maßgabe der Festsetzungen I. 6. ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezug

Die maximal zulässigen und zwingenden Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen (absolute Gebäudehöhe) sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind durch Planeintrag als Zahlenwert in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

In den Kerngebieten "MK 6" und "MK 8" können die festgesetzten maximal zulässigen und zwingende Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 3,00 m und im Kerngebiet "MK 3" um 3,50 m überschritten werden.

Im Kerngebiet "MK 1" kann ausnahmsweise innerhalb des in der Planzeichnung mit "DA" gekennzeichneten Bereichs die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 2,00 m überschritten werden.

Im Kerngebiet "MK 1" kann ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige und zwingende Oberkante baulicher Anlagen durch Dachterrassen-Brüstungen sowie durch bauliche Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Substratstärken für Dachbegrünungen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden, wenn die Dachterrassen-Brüstungen und Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Substratstärken mindestens 1,00 m von der Außenkante der Fassade zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmsweise können die im Kerngebiet "MK 3" festgesetzten Baulinien unterschritten werden, sofern die Rücksprünge in Summe maximal die Hälfte der darunterliegenden Gebäudefassadenbreite einnehmen.

3.2 Ausnahmsweise kann die im Kerngebiet "MK 1" festgesetzte Baugrenze in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt "C" ausschließlich zur Realisierung eines konstruktiv an die Gebäudefassade angebrachten Vordaches (Wetterschutz, Sonnenschutz) um bis zu 5,00 m überschritten werden, sofern für das Vordach die für das Kerngebiet "MK 1" festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe und die für das Kerngebiet "MK 1" festgesetzte Dachform eingehalten werden.

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

Für die Kerngebiete "MK 1" bis "MK 8" sind – mit Ausnahme der durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche – keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a, b BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 m² müssen Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünt werden. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende Mindest-Substratstärken vorzusehen:

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

Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m² Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Ausnahmsweise ist innerhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" und "MK 6" die zulässige Überschreitung in der Summe maximal bis zu einem Anteil von 50 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

5.2 Begrünung von Außenwänden

Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Tordurchfahrten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m² große, mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder in gleichem Umfang auf Dachflächen zusätzlich nachgewiesen und hergestellt wird.

5.3 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindest-Stärken festgesetzt:

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

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

6.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

6.1.1 Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeften und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich LED-Lampen mit warmweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

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

6.1.2 Die Wege auf Dachflächen von bzw. zu Dachterrassen dürfen nur während den Öffnungszeiten beleuchtet werden. Es sind ausschließlich LED-Lampen mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur zwischen 1.700 bis 2.200 K, einer Beleuchtungsstärke von maximal 5 lx und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

6.2 Schallschutz

6.2.1 Ausführung der Außenbauteile zur Luftschalldämmung

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor 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. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Abbildung 1 zu entnehmen:

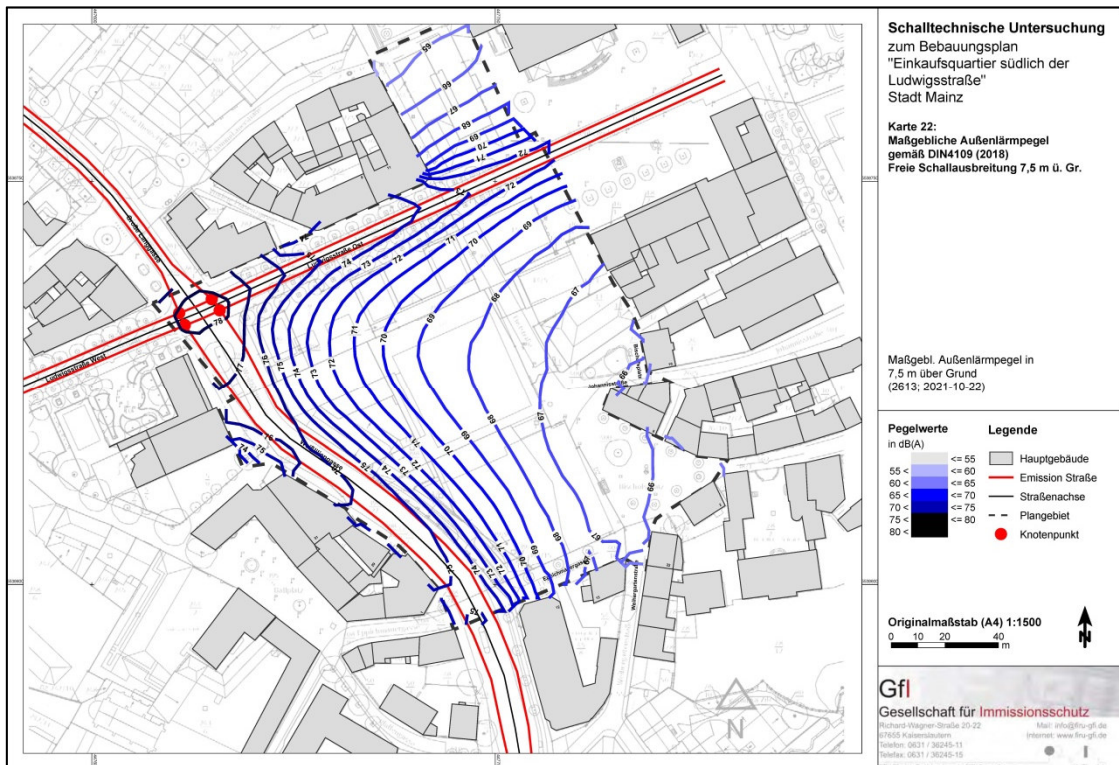


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018) – Freie Schallausbreitung 7,5 m über Grund (Quelle: Gfl).

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.

6.2.2 Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnnutzungen sind in Bereichen von mehr als 64 dB(A) tags gemäß Abbildung 2 unzulässig.

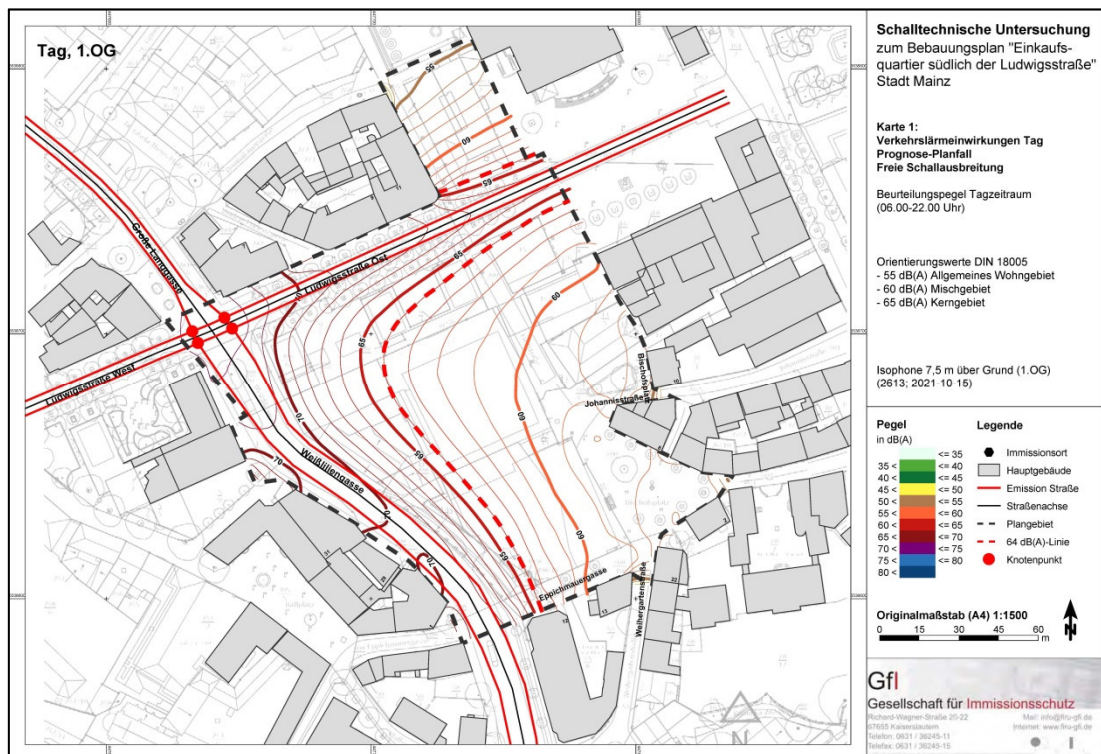


Abbildung 2: Verkehrslärmeinwirkungen Tag Prognose-Planfall – Freie Schallausbreitung (Quelle: GfI).

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

Hiervon kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 64 dB(A) vorliegen.

6.2.3 Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm

In jeder Wohnung ist mindestens ein zu öffnendes Fenster eines Wohnraums nach DIN 4109 in einen Bereich zu orientieren, in dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 64 dB(A) entsprechend der Abbildung 2 und nachts einen Wert von 54 dB(A) entsprechend der Abbildung 3 nicht überschreiten.

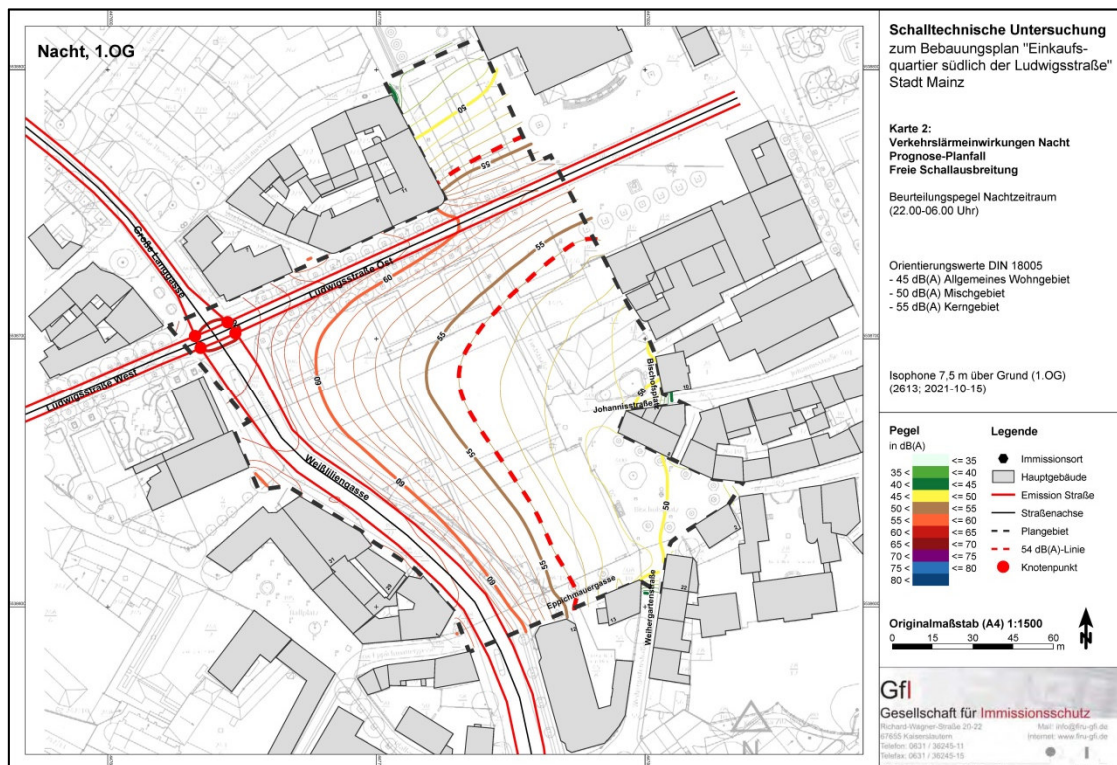


Abbildung 3: Verkehrslärmeinwirkungen Nacht Prognose-Planfall – Freie Schallausbreitung (Quelle: Gfl).

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) weitere Fassadenbereiche entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Aufenthaltsräume von Wohnungen, die ausschließlich Fenster in Bereichen aufweisen, die Beurteilungspegel oberhalb von 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts aufweisen, müssen vor mindestens einem zum Lüften geeigneten Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet. Dies kann durch z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelegte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch der Einbau eines Fensters nach der Bauart des Hamburger-Hafen-City-Fensters dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts innen bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird.

6.2.4 Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Alle zum Schlafen geeigneten Räume sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung ist zu gewährleisten.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor einem zum Lüften geeigneten Fenster des Schlafraumes aufgrund von Abschirmungen durch Gebäude oder Gebäudeteile einen Wert von 50 dB(A) nachts einhält.

6.2.5 Grundrissorientierung aufgrund von Gewerbe- und Veranstaltungslärm

Innerhalb des Kerngebiets "MK 5" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien (Südwest-Fassade) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) zulässig. Ausnahmsweise sind offenbare Fenster an der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. teilverglaste Loggien, vorgesetzte Glasfassade) im Hinblick auf den genehmigten Ein- und Ausgangsbereich der Kulturnutzung im Anwesen "Gutenbergplatz 4" die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Kerngebiete von 45 dB(A) in der Nacht sichergestellt wird. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Innerhalb des Kerngebiets "MK 1" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien (Ostfassade) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Kerngebiets "MK 3" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien (Nordfassade) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Kerngebiets "MK 6" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien (Nord- und Westfassade) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Kerngebiets "MK 7" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen (Nord-, West- und Ostfassade) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen ausschließlich der Westfassade offenbare Fenster zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. teilverglaste Loggien, vorgesetzte Glasfassade) im Hinblick auf den genehmigten Ein- und Ausgangsbereich der Kulturnutzung im Anwesen "Gutenbergplatz 4" die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Kerngebiete von 45 dB(A) in der Nacht sichergestellt wird. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Innerhalb des Kerngebiets "MK 8" sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien (Nord-, Süd- und Ostfassade) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.

6.2.6 Lärmschutz für die Tiefgarage und den Anlieferungsbereich

Der innerhalb des Kerngebiets "MK 3" durch Planeintrag festgesetzte Einfahrtsbereich mit der Bezeichnung [1] ist mit einem Tor auszustatten, das im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von $R_w = 15$ dB aufweist.

Der innerhalb des Kerngebiets "MK 3" durch Planeintrag festgesetzte Ausfahrtsbereich mit der Bezeichnung [2] ist mit einem Tor auszustatten, das im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von $R_w = 15$ dB aufweist.

Die Innenwände des innerhalb des Kerngebiets "MK 4" durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches mit der Bezeichnung [3] sind schallabsorbierend entsprechend dem Stand der Technik zu verkleiden.

Der innerhalb des Kerngebiets "MK 5" durch Planeintrag festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Bezeichnung [4] ist mit einem Tor auszustatten, das im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von $R'w = 15$ dB aufweist.

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

7.1 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beschädigung zu schützen und bei Verlust nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste durch standortgerechte und vorwiegend einheimische groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Anpflanzung von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein.

Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mindestens 12 m³ 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 nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste gleichwertig nachzupflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen

1.1 Flachdächer

In den Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 6" sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

1.2 Geneigte Dächer

Im Kerngebiet "MK 5" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer (SD) zulässig.

In den Kerngebieten "MK 2" und "MK 4" sind ausschließlich Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.

2. Dachaufbauten

- 2.1 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von der Hauptfassade des Gebäudes zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen sowie vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Photovoltaik-/ Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.
- 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Summe maximal die Hälfte der Breite des darunterliegenden Gebäudes einnehmen.
- 2.3 Im Kerngebiet "MK 5" sind Dachgauben auf Dachflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

3. Brüstungen

Im Kerngebiet "MK 1" sind Brüstungen und Absturzsicherungen ausschließlich in blickdurchlässiger Ausführung zulässig.

4. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind in Schränken oder 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 abzuschirmen oder mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Es gilt die "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich Ludwigsstraße (A 273-S)".
- 5.2 Ausnahmsweise sind abweichend von der Satzung "A 273-S" innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "A1" und "A3" Werbeanlagen an der Fassade bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 qm zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fassadenabschnitte "A1" und "A3" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen auch oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, maximal aber bis zu einer Höhe von 102,0 m über NHN, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Fassadenabschnittes "A2" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen unzulässig.

- 5.3 Ausnahmsweise sind abweichend von der Satzung "A 273-S" innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" Werbeanlagen an der Fassade bis zu einer Gesamtfläche von maximal 75 qm zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen auch oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, maximal aber bis zu einer Höhe von 102,0 m über NHN, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Fassadenabschnittes "B2" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" ausnahmsweise auch als Fensterfolienwerbung zulässig.

III. HINWEISE

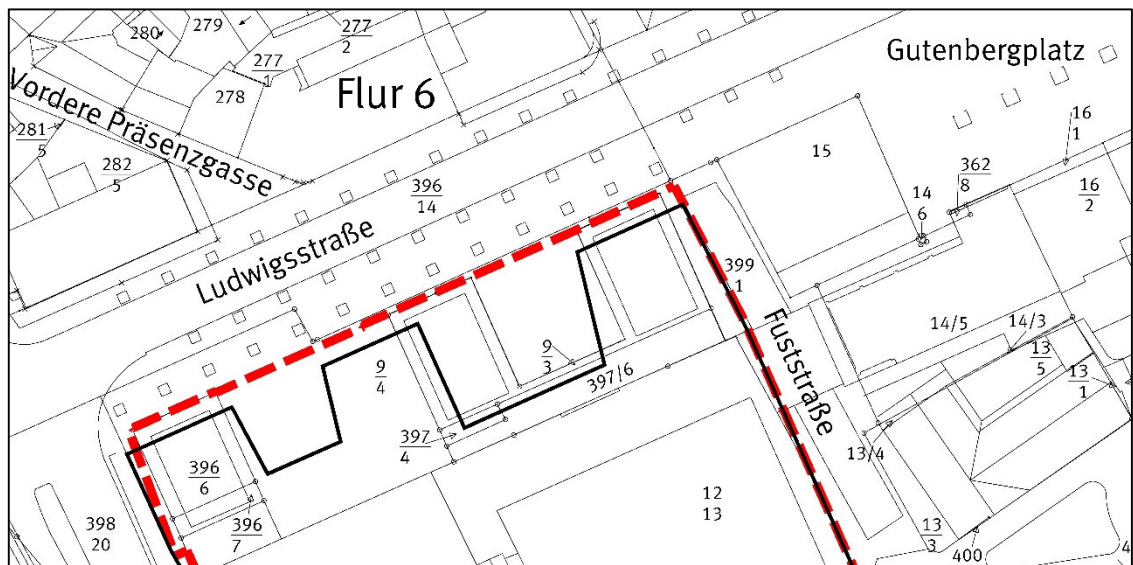
Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" überlagert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)", "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)", "Zwischen Heiliggrabgasse und Kirschgarten (A 235)", "Zwischen Heiliggrabgasse und Kirschgarten – 1.Änderung (A 235/ 1.Ä)" sowie "Tritonplatz Kleines Haus (A 226)". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" werden die Bebauungspläne "A 233", "A 233/1.Ä", "A 235", "A 235/1.Ä" und "A 226" in den überlagerten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" ersetzt.

Gestaltungssatzung – Verhältnis zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich die "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Ludwigsstraße (A 273 S)". Die Gestaltungssatzung "A 273 S" behält mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" ihre Gültigkeit und ist weiterhin anzuwenden. Sofern wie in diesem Bebauungsplan Regelungen im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, gehen diese der Satzung "A 273 S" vor, soweit sie weitergehende bzw. speziellere Regelungen enthalten.

Unterbauung im Bereich Ludwigsstraße



Entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Ludwigsstraße ist die öffentliche Verkehrsfläche teilweise bis zur Vorderkante des heutigen Gebäudebestandes (= gestrichelte Linie) unterbaut. Im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Ludwigsstraße werden entsprechende Lageprüfungen und Voruntersuchungen empfohlen.

Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Baumschutz

Auf das Gutachten "Fachbeitrag Bäume" des Sachverständigenbüros Baum hoch4 GmbH zum Bebauungsplan und die darin festgelegten Maßnahmen wird verwiesen. Die Maßnahmen inklusive einer dendrologischen Baubegleitung sind ebenfalls im Umweltbericht aufgenommen und sind vollumfänglich umzusetzen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros Gall – Landschaftsplanung und Ökologie zum Bebauungsplan und die darin festgelegten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie vorlaufenden Schutzmaßnahmen wird verwiesen. Die im Hauptgutachten sowie in dessen Anhängen 2-"Konzept zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Mortalitätsrisikos für Vögel an Glasflächen", 3-"Konzept zur Vermeidung eines erhöhten Mortalitätsrisikos für die Fauna aufgrund von Lichtemissionen", 4-"Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte" und 5-"Monitoring-Konzept" aufgeführten Maßnahmen inklusive ökologischer Baubegleitung sind ebenfalls im Umweltbericht aufgenommen und sind vollumfänglich umzusetzen.

Die vorlaufend herzustellenden Ausweichbrutplätze für den Haussperling zur Sicherung der Kontinuität der Funktionsfähigkeit der potenziellen Lebensstätten – insbesondere während der Bauphase – werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und das Bau- feld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel 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 berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Um das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, wurden in Anhang 2 des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Maßnahmen entwickelt, die Gefährdungen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen bzw. reduzieren. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten. Für bestehenbleibende mittlere Gefährdungsrisiken ist für konkrete Glasfronten ein "Monitoring-Konzept" gemäß Anhang 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchzuführen.

Die als den Bestand stützenden sowie zu entwickelnden Maßnahmen werden gemäß dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Anhang 4-"Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte" dargestellt. Die Maßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baugrunduntersuchungen

Es wird empfohlen, im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Grundwasser

Zeitweise erhöhte Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Keller/ Tiefgaragen sollten daher als sog. "weiße Wanne" hergestellt werden. Falls während der Bauphase eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich ist, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher das Grün- und Umweltamt zu beteiligen.

Altlasten/ Altstandorte

Die registrierten Altstandorte konnten aufgrund der Bebauung, der Grundwassersituation und der Kabel- und Leitungsführung vor Ort nur teilweise der gezielten orientierenden Untersuchung unterzogen werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die SGD Süd und das Grün- und Umweltamt zu beteiligen.

Denkmalschutz, Bodenfunde

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

IV. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen (mit Bodenanschluss)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Platanus spec	Platane
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume (Dachgärten)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel
Prunus avium	Vogel-/Süßkirsche
Prunus fruticosa "Globosa"	Kugel-Steppenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Robinia "Casque Rouge"	Rosa blühende Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, Kräuter, Moose, Stauden (Dachgärten)

Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Caryopteris x clandonensis	Bartblume
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Edelginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Perovskia abrotanoides	Silberstrauch
Pinus mugo mughus	Krummholz-Kiefer
Prunus spinosa	Schlehndorn

Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
Rosa i. S.	Rose
Rosa canina	Heimische Wildrose
Rosa rubiginosa	Heimische Wildrose
Salix Spec.	Weiden i. S.
Taxus baccata Spec.	Eiben i. S.
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis viticella	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Rosa	Kletterrosen
Schisandra chinensis	Beerentraube
Vitis vinifera	Echter Wein

V. 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**) 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.