

Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"



Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschoße
II Zahl der Vollgeschoße (als Höchstmaß)
- Grundfläche (GR)
GR_{max}=470m²
- Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- OK_{max}**
Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über NNH
- Bauweise, Baueinheit, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Wirtschaftsweg
- Wendeanlage
- Grundstückzufahrt
- Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 2 BauGB)
- Umgebung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
- TGA Tiefgarage
- StG Stellplätze
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Umgebung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Geschosshöhe mit 2 m Schutzstreifen beidseitig
Leerrohr mit TK-Kabel
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- OE Ortsrandeingerüstung
- Fläche mit Leitungsrecht
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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)
- Umgebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgebung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Höhepunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NNH)
- 191,1 über NNH
- Sonstige Darstellung
- Katastergrundlage 1 : 500
- Hinweise
- Unterirdisches Bauwerk (ehem. Regenwasserkanal)
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 4 BauNVO)
- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme: zulässig sind:
- Betriebe des Betriebszweigs
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.2. Unterhalt einer Höhe von 191,0 m ü. NNH ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.**
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
- Innhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
- Innhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets darf die im Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für die Errichtung von Balkonen und Terrassen bis zu 15 % überschritten werden.
- 1.2.3. Höhenbegrenzung**
- Die im Allgemeinen Wohngebiet durch Planfestsetzung festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NNH).
- 1.2.4. Überschreitung der zulässigen Oberkanten**
- Durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrschulanlagen, Solaranlagen, Klettergerüste) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,0 m überschritten werden. (Die Festsetzung 11.2.1 ist ergänzend anzuwenden.)
- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Nr. 22 BauGB)
- 1.3.1. Innhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten und Bodenverteilung unzulässig.**
- 1.3.2. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.**
- 1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 22 BauGB)
- 1.4.1. Innhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von ebenerdigen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- 1.4.2. Innhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen "St" zulässig.**
- 1.4.3. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der durch Planfestsetzung festgesetzten Flächen "TGA" zulässig.**
- 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.5.1. Innhalb der durch Planfestsetzung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden sind, sind bauliche und sonstige Anlagen (auch Nebenanlagen) unzulässig.**
- 1.6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1. Entlang der Straße "An der Wiese" sind – mit Ausnahme des durch Planfestsetzung festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrten – keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig.**
- 1.7. Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.7.1. Innhalb der durch Planfestsetzung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingerüstung" (OE) sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte im niedrigen Bänken im Süden / Südosten des Plangebietes, die der Außengeländebewässerung dient.**
- 1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1. Reduzierung der Versiegelung**
- Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken und – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich in versickerungsfähigen oberflächenbelagten und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.
- Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- | | |
|--------------------------------|--------|
| Rasen, Kräuter, Moose, Stauden | 60 cm |
| Sträucher | 80 cm |
| Bäume 2. und 3. Ordnung | 100 cm |
| Bäume 1. Ordnung | 150 cm |
- 1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1. Das durch Planfestsetzung festgesetzte Leitungsrecht "L" innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ergeht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Wartung von Leitungen.**
- 1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 1.10.1. Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**
- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden.
- 1.8.2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**
- Decken von unterbauten Flächen (z.B. Tiefgaragen etc.), die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- | | |
|--------------------------------|--------|
| Rasen, Kräuter, Moose, Stauden | 60 cm |
| Sträucher | 80 cm |
| Bäume 2. und 3. Ordnung | 100 cm |
| Bäume 1. Ordnung | 150 cm |
- 1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1. Das durch Planfestsetzung festgesetzte Leitungsrecht "L" innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ergeht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Wartung von Leitungen.**
- 1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 1.10.1. Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**
- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden.

Redaktionshinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insekten einer Region bezeichnet.

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

1.11.1. Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

1.11.2. Anpflanzen von Bäumen

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

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

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

Innhalb der durch Planfestsetzung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche und sonstige Anlagen ausgeschlossen.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 50 % der Fläche nach Maßgabe der Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Zu pflanzen sind standortgerecht und vorwiegend heimische Gehölze (Bäume 2. und 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 100/150 cm). Diese sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zu den Baumanstandorten muss mindestens 5 m betragen.

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

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

Die bestehenden Bäume Innhalb der Fläche für den Erhalt dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pfästörungen, Verlegungen und Bodenverteilung unzulässig.

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

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

1.11.5. Dachbegründung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 qm zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegründung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegründung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzliche Dachterrassen, verglaste Dächer, technische Dachknie- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 1/3 der Gesamtdachfläche sind von der Begründungspflicht ausgenommen.

1.11.6. Begründung von Außenwänden

Tür- und/oder fensterlose Außenwände und zusammenhängende Teillängen von Außenwänden mit Tür- und/oder fensteröffnungen ab einer Größe von 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Ranken- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenschluss verfügen. Als zusammenhängende Teillängen 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 Begründungspflicht ausgenommen sind straßenbündige und grenzständige Außenwände.

1.11.7. Begründung von oberirdischen Stellplätzen

Oberfläche und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter, hochstammiger Baum 1. oder 2. Ordnung Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 4 qm Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

1.12. Externe Kompensationsfläche

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 7.195 qm große Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 63, Flur 19 in Mainz-Laubenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet.



2. Baurechtsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 BauD und § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Dachform und Dachneigung

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

2.2. Dachaufbauten

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

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

2.3. Standplätze für Abfall- und Wertstoffanlagen

2.3.1 Abfall- und Wertstoffanlagen 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 reiskenden Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.4. Vorgärten

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

3. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

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

Bestehendes unterirdisches Betonbauwerk

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

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser zur Erhaltung und Verbesserung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden. Ein Anreicherung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden. Ein Anreicherung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden. Ein Anreicherung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden.

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

Zur Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Bewässerungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 5 Landesbaurecht-Rheinland-Pfalz (LbauD) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

Besondere Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in der Artenschutzverordnung (ArtSchV) festgelegt. (Verordnungsgesetz Natur d.B. Stand 12/2022) wird verwiesen. Zur Vermeidung der Totung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 1 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen incl. Baufeldfreimachung sind im Vorfeld die vorhandenen Gehölze und wasserrechtlichen Bauwerke auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein.

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

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44a BNatSchG zu vermeiden. Große Glasflächen, wie z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, über Eckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorzugsweise bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbauteile, transmittante, matten, eingelagerte, laminierte oder beschichtete Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brie Seile (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckengestalt, Kontrast und Reflektivität sind über den jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nesthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Zu erhaltenen Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Auf die Baumkantung (Blau Bohm + Frisch GmbH, Stand 10/2022) wird verwiesen. Mit Beantragung der Baugenehmigung bzw. bei Vorlage der Unterlagen im Freistellungsverfahren sind die Vorgaben der Baumkantung weiterzuentwickeln. Indem der Nachweis erbracht wird, dass der Erhalt i. d. Aussage der Baumkantung gewährleistet wird, hierzu sind die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumanstand sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 fächern- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronenfußbereich einhalten.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landschaftsbologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06111 / 2016-300, Fax: 061131 / 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 Denkmalfache erfolgen.

Begründungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (wie z.B. Tiefgaragen u.a.) und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LbauD und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LbauD.

In der Satzung werden Anforderungen zur Begründung und Gestaltung der bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzen, Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begründung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begründungs- und Gestaltungssatzung.

Artenauswahlliste für Begründungsmaßnahmen		
Bäume	Bäume 1. Ordnung:	Ahorn
Acer, in Sorten	Acer, in Sorten	Ahorn
Castanea sativa	Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior, in Sorten	Fraxinus excelsior, in Sorten	Gemeine Esche
Quercus cerris	Quercus cerris	Zern-Eiche
Quercus petraea	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur, in Sorten	Quercus robur, in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia cordata, in Sorten	Tilia cordata, in Sorten	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte „Brabant“
Ulmus glabra	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Ulmus laevis	Feld-Ulme
Bäume 2. Ordnung:		
Acer campestre	Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Alnus x spaethii	Pappul-Erle
Capinus betulus	Capinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Corylus colurna	Baum-Hassel
Juglans regia	Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Ostrya carpinifolia	Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus pyramidalis	Prunus pyramidalis	Wild-Birne
Quercus pubescens	Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus domestica	Sorbus domestica	Spielerling
Sorbus torminalis	Sorbus torminalis	Hochstämmige Obstgehölze in Sorten
Bäume 3. Ordnung:		
Acer monspessulanum	Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amanchier lamarckii	Amanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevallii	Crataegus laevallii	Äpfel-Dorn
Crataegus monogyna	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Mespilus germanica	Mespilus germanica	Echte Hespel
Prunus mahaleb	Prunus mahaleb	Steinweiselbe
Sorbus aria	Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus torminalis	Sorbus torminalis	Elisbäre
Sträucher		
Amanchier rotundifolia	Amanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Corylus avellana	Hase*
Ligustrum vulgare	Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Prunus spinosa	Schlehdorn
Gemeinscher Kreuzdorn	Gemeinscher Kreuzdorn	Gemeinscher Kreuzdorn
Salix alba	Salix alba	Grau-Weide; Lantend-Weide
Salix purpurea, in Sorten	Salix purpurea, in Sorten	Pappul-Weide
Sambucus nigra	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Taxus baccata, in Sorten	Taxus baccata, in Sorten	Gemeine Eibe*
Viburnum lantana	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Heimische Wildrosen	Heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa
* Großsträucher		
Kletterpflanzen		
Hedera helix	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus l. A.	Parthenocissus l. A.	Wilder Wein
Extensivvegetation		
Sedum-Arten und Sukkulenten	Sedum-Arten und Sukkulenten	z.B. Dachwurz, Mauerpfeffer, Fetthesse
Kräuter, Stauden	Kräuter, Stauden	z.B. Karfauernelke, Felsennelke
trüchelnstentige Gräser	trüchelnstentige Gräser	Moose
Rechtsgrundlagen		
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.		
Baumtanzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), 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 2022 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist.		
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.		
Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LbauD) 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 04.05.2023 (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. 195), 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 entsprechende Auskunft.		

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

erneute Planstufe II

E 68

"An der Wiese"

Logo

Landeshauptstadt Mainz