

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
- Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In dem festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet
- Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes, kleinerer Läden zur Gebietsversorgung sowie tertiärer Nutzungen und ergänzender Wohnungen. Ein Lebensmittelladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von • Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m²
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen Schank- und Speisewirtschaften Sonstige nicht störende Gewerbebetrieb
- Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten ohne kurzfristigen Nahversorgungscharakter Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör) TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik Ton- und Bildträger Foto, Video, Optik Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge) Nähmaschinen Uhren und Schmuck Instrumente und Musikalien Campingartikel (außer Großteile)
- Sofern Quartiere des Stars nicht erhalten werden können, sind künstliche Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung Nisthilfen für den Star (z.B. Starenkästen oder funktional gleichwertige und -artikel außer Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich Sportgroßgeräte generell, veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu unterhalten
- Reiten Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln Tauchen Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren jeweils Ersatzquartiere (z.B. Fassadenflachkästen oder funktional gleichwertige Alternativen) im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Quartiere sind in einer Höhe von 3 bis 5 Metern vorrangig an den gartenseitigen Fassaden anzubringen. Es können mehrere Ersatzquartiere nebeneinander montiert werden. Bei der Montage und Ausführung der künstlichen Nisthilfen und der

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten

1.4.1 Innerhalb der Vorgartenzone (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der

erschließenden Straße und Baufenster) sind Garagen, Carports und

Nebenanlagen, die Gebäude darstellen unzulässig. Die Flächen zwischen den im

Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils

angrenzenden Baugrenzen dürfen zu max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten,

mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet

werden. Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen

Die zuvor genannten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen

des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller auf Grundlage einer

Bestandserfassung sowie einer Artenschutzprüfung für die Mauereidechse und

ihren Lebensraum der Nachweis erbracht wird, dass die Errichtung dieser

Anlagen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG verstößt.

ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Elementen zur Grüngestaltung

zulässig, insofern nicht tiefer als 30 cm in den Boden eingegriffen wird. Dies gilt

ebenso für die Errichtung eines feststehenden Pavillons, sofern es sich um eine

bauliche Anlage handelt, welche sich dem primären Nutzungszweck als

Grünfläche räumlich und funktionell unterordnet. Maßnahmen die tiefer in den

Untergrund eingreifen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Oberen

Auf der privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die

"Gehölzfläche" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen

jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Gehölzfläche ist dauerhaft

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit Geh- und

Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der angrenzenden

Die durch Planeintrag mit "MS" gekennzeichneten Nistplätze des Mauerseglers

an den Bestandsgebäuden Eduard-David-Straße 4-8 (Flurstück 224/10) und

Sofern die Nistplätze des Mauerseglers nicht erhalten werden können, sind

künstliche Nisthilfen für den Mauersegler (z.B. Mauerseglerkästen oder

funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den

Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten

Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren,

dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen

Die durch Planeintrag mit "S" gekennzeichneten Nistplätze des Stars an den

Bestandsgebäuden Heinrich-Wothe-Straße 12 (Flurstück (226/39) und

und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind in einer Höhe von 3

Die durch Planeintrag mit "ZF" gekennzeichneten Quartiere der Zwergfledermaus

am Bestandsgebäude Wilhelm-Christ-Straße 7 (Flurstück (214/3) sind zu

Sofern die Quartiere der Zwergfledermaus nicht erhalten werden können, sind

bis 5 Metern vorrangig an den gartenseitigen Fassaden anzubringen.

sind an gleicher Stelle und mit identischer Einflugsituation anzubringen.

1.8 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur

1.6.2 Im Bereich der private Grünfläche "G 2" mit der Zweckbestimmung

1.6.1 Im Bereich der privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

1.4.2 Innerhalb des WA 1 ist, aufgrund der geringeren Grundstücksbreiten, die

1.4.3 Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der

maximale Breite für eine Ein- und Ausfahrt auf 4 m begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 11 BauGB)

Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

Errichtung von Kinderspielflächen unzulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Erhalt und Schaffung von Nisthilfen und Ersatzguartieren

Ludwigsburger Straße 24 (Flurstück 210/2) sind zu erhalten.

Ludwigsburger Straße 22 (Flurstück 210/2) sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bodenschutzbehörde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mauersegler (MS)

Zwergfledermaus (ZF)

Entwicklung von Natur und Landschaft

maximal 5 m zulässig.

- Festsetzungen für das 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. 25 BauGB) 1.9.1 Erhalt von Bäumen

Ersatzquartiere ist auf eine freie Anflugmöglichkeit zu achten. Bei einem

Teilverlust der Nistplätze und Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig

- Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu erhalten und gegen jede Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Bei
- Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, standortgerechte und Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, kann in geringem Umfang abgewichen werden. 1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

gleichwertig nach zu pflanzen.

- Für anzupflanzende Bäume sind Pflanzscheiben von mind. 6 gm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind
- durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang
 - Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können

- bezüglich ihrer Lage an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen jede Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche "E1" sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind die zuvor genannten Anlagen zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Grünbestandes durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vermieden werden kann.
- Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen. Von den Standorten der Ersatzpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden.
- Die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und gegen jede Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche "E2" sind bauliche Anlagen

- Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu
- Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Umfang der Gehölzfläche
- erhalten bleibt. Von den Standorten für die Ersatzpflanzungen kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.
- 1.9.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage"
- Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe
- Parkanlage" ist der Gehölzbestand unter Wahrung des naturnahen Charakters dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der ursprüngliche Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Fläche
- erhalten bleiben.
- Private Grünfläche G 2; Zweckbestimmung "Gehölzfläche"
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist
- der Gehölzbestand unter Wahrung des naturnahen Charakters dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der ursprüngliche Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Fläche erhalten bleiben.
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA2", im Mischgebiet sowie im sonstigen Sondergebiet sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Kiesund Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke in den

Je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten

Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem

- Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche von weniger als 100 qm ist ein Baum 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) oder ein Großstrauch (3x verpflanzt, Mindesthöhe 80-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen können angerechnet werden. Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA2" sind Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80

cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Nahversorgungszentrum sind auf mindestens 10% der Grundstücksfläche Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein.

Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet

- 1.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- 0.1 Schutzbedürftige Räume Bei der Errichtung von zum Schlafen geeigneten Räumen von Wohnungen, deren

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Addition von 13 dB(A).

Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

1.10.3 Schallaedämmte Lüftungseinrichtungen

1.10.4 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

und flach geneigten Dächern zulässig.

Mindestdachneigung von 30° zulässig.

2.1 Dachform und Dachneigungen

zum Lüften geeignete Fenster Abstände von 15 m zu bestehenden und geplanten oberirdischen Stellplatzanlagen unterschreiten, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können,

ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus anliegenden Darstellungen für

den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (Abb. 2) durch

Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Am Fort Gonsenheim 101a – 111", Beurteilungspegel Tag nach RLS 1

Abbildung 2: Straßenverkehrslärm "Am Fort Gonsenheim 101a – 111", Beurteilungspegel Nacht nach RLS

Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich müssen in zum Schlafen

geeigneten Räumen von Wohnungen, die zum Lüften notwendige Fenster

ausschließlich an Fassaden (siehe Abb.2) haben, die mit einem

Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht belastet sind,

schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Nennlüftung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei

der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß

getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70°

zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region

2.1.1 Im WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

2.1.2 Im WA 2 sind nur Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer Dächer zulässig.

2.1.3 Im MI sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer

2.1.4 Im SO "Nahversorgungszentrum" sind nur Flachdächer oder flach geneigte

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist die Errichtung von Flachdächern

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20 ° zulässig.

nach DIN 1946, Teil 6, Lüftung von Wohnung, ist dabei zu gewährleisten.

- Neu errichtete oberirdische Stellplatzanlagen für Wohnnutzungen, d straßenrechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, müssen einen Mindestabstand von 15 m zu der benachbarten, bestehenden Wohnbebauung
- Stellplatzanlagen im Sinne der o.g. Reglung sind oberirdische, nicht überdachte Flächen ab sechs Stellplätzen. Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren
- .2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegei Wasserbehörde abzustimmen. Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62
- Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus anliegender Darstellung für den Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1) durch Addition von
 - (u.a. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 - Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird weitergehend auf folgendes hingewiesen. Die Umgestaltung und Nutzung der privaten Grünfläche "G 1" ist aufgrund
 - belasteter Auffüllungen mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nur in eingeschränkter Form möglich. Eine Gefährdung für den Menschen durch die Auffüllungen ist aufgrund der vorhandenen Uberdeckung (ca. 30 cm) derzeit nicht gegeben. Daher ist zum Erhalt gesunder Lebensverhältnisse der Anbau von Nutzpflanzen, mit Ausnahme von Hochbeeten, vorsorglich zu unterlassen. Bei sonstigen Pflanzungen, die mit einem tieferen Eingriff (>30 cm) in den Untergrund einhergehen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen partikelgebundene Schadstoffemissionen anzuwenden.
 - dekontaminierter Altstandort bewertet. Die während der Umbaumaßnahme festgestellte Belastung in ca. 3,5 m unter GOK wurde mit der Baumaßnahme weitgehend beseitigt. Hier verblieb südlich angrenzend eine Restkontamination mit

Der Bereich unterhalb des Hauptgebäudes 63+65 ist bodenschutzrechtlich als

Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Zurzeit kann nicht ausgeschlossen

werden, dass sich der Schaden in Richtung der Nachbargrundstücke (Flurstücke

- besteht aus der verbliebenen Restkontamination (4 m unter GOK) keine Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSch 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: 06131/2016 -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
- Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsund Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. vorgenommen werden.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten in Form

Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Kennzeichnungen

folgender registrierter Altstandort:

Mainz Gonsenheim

von technischen Anlagen max. 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen,

müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten

und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur auf einem

untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller

Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in Summe max. 1/2 der jeweiligen

Breite der darunterliegenden Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten. Je

Einzelgaube / Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der

darunterliegenden Gebäudefassadenbreite zulässig. Vom Ortgang oder Walm

müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m

Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter sind in Schränken oder

geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien

durch geeignete Maßnahmen der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und

mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich der Vorgärten blickdurchlässig

Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 120 cm Höhe zulässig.

Blickdurchlässig sind alle Einfriedungen welche einen Öffnungsanteil von mehr

als 50% aufweisen. Bei blickundurchlässigen Einfriedungen und Stützmauern ist

die Höhe auf max. 80 cm begrenzt. Eine Einfriedung mit Hecken ist ebenfalls

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche befindet sich

315 00 000-0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt ("Alte Patrone")

Dieser setzt sich aus mehreren, bodenschutzrechtlich unterschiedlich

bewerteten Teilflächen zusammen. Bei den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

gekennzeichneten Flächen handelt es sich um die Teilflächen "Innenhof"

(Nr. 315 00 000-0101/003) und "Freifläche (Restfläche) um

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 LBauO und Vorhaben

In der Satzung werden Anforderungen zur Begrünung und Gestaltung de

bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzer

Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen

formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begrünung sowie eine

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

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalte

(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich

bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasse

handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte

Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte,

Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer

Hauptgebäude 63+65" (Nr. 315 00 000-0101/002).

Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.

i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

- untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (Abs. 3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
- Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (Willigalla ökologische Gutachten. (Stand: 01.03.2024) und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 7 BNatSchG geschützte Vogel- und Fledermausarten (u.a. Mauersegler, Star, Zwergfledermaus) sowie Reptilien. Die im Gutachten in Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen. Die im Gutachten enthaltenen
- Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei
- § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilien im Geltungsbereich (Mauereidechse) sowie im Umfeld (Mauereidechse, Zauneidechse) das Einwandern von Tieren in weitere Bereiche des Geltungsbereiches möglich. Vor Baubeginn sind die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche erneut auf Reptilien abzusuchen. Die artspezifischen Erfassungszeiten sind zu beachten. Im Falle eines Nachweises der Arten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen und das weitere Vorgehen frühzeitig abzustimmen.
- 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.
- Vogelschlag an Glas Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum
- Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte
- Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen. Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein
- Bei Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsschützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/ Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.
- Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Im Falle geplanter Abriss-, Bau- und Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweiligen betroffenen
- Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne
- Pflanzenvorschlagsliste Sorten der genannten Arten ist möglich.
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume) Acer platanoides
- Fraxinus excelsior Platanus spec. Quercus cerris Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Tilia tomentosa Silber-Linde, Sorte ,Brabant'
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) Acer campestre Alnus x spaethii Carpinus betulus Celtis australis Corylus colurna Baum-Hasel Juglans regia Walnuss Ostyra carpinifolia Gemeine Hopfenbuche
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume) Acer monspessulanum Amelanchier lamarkii Cornus mas
- 207/5-7, 210/2 und 210/3) in einer Tiefe von 4 m fortsetzt. Für den Menschen Sorbus aria Sorbus domestica Sorbus torminalis
- Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der
- Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion
- Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Besonderer Artenschutz

vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld

- Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. In diesem Bebauungsplan ist aufgrund des bekannten Vorkommens von gemäß

- Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen.
- gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem geringem Außenreflexionsgrad von höchstens 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B.
- mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.
- Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 1,50 m zum Kronentraufbereich einhalten.
- Vibration zu erfolgen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Denkmalzone "Am Judensand 57 – 69". Es können bezüglich der Denkmalzone abweichende Anforderungen in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen. Veränderung in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von
- Rot-Buche Fagus sylvatica
- Purpur-Erle Hainbuche Europäischer Zürgelbaum
- Pyrus pyraster (communis) Wildbirne Quercus pubescens hochstämmige Obstgehölze in Sorten
- Kupfer -Felsenbirne Kornelkirsche Crataegus x lavallei ,Carrierei Apfel-Dorn Fraxinus ornus Blumen-Esche Mehlbeere Speierling Elsbeere
- Amelanchier rotundifolia Gemeine Felsenbirne Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Liguster* Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Mespilus germanica Prunus spinosa Schlehe Salix elaeagnos Grau-Weide Pupur-Weide, in Sorten Salix purpurea Gemeine Eibe*, in Sorten Taxus baccata

Viburnum lantana

heimische Wildrosen

Lonicera caprifolium

Lonicera periclymenum

* Arten benötigen eine Kletterhilfe

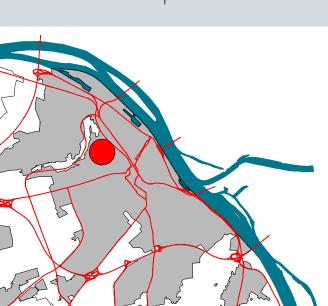
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

* Großsträucher Kletterpflanzen für die Bearünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwände Alpen-Waldrebe* Clematis vitalba Gemeine Waldrebe* Hedera helix Gemeiner Efeu Echtes Geißblatt*

Wald-Geißblatt*

Wolliger Schneeball*

z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21

November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom

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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz

Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom

31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998,

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994

(GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft

(Naturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom

14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten

DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grür

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.

geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

24.05.2023 (GVBl. S. 133)

vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

n, Legende, Layout Bplan H 101 PII.d

gitale Stadtgrundkarte | Sgk H101 UTM.dwg

iche Festsetzungen 3-TF-H101.cb.doc

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gem

os. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes

. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichketsbeteiligung:

meute / eingeschränkte Auslegung vom bis

. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis

Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung ur Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

atzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Bebauungspla

"Ludwigsburger Straße

Planstufe II

ffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGf zw. Aushang vom 24.04.23 bis 12.05.2

10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 409) geänder

2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.

Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist