TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Ludwigsburger Straße (H 101)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiet
Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- 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 "Nahversorgungszentrum" dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes, kleinerer Läden zur Gebietsversorgung sowie tertiärer Nutzungen und ergänzender Wohnungen.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m² Verkaufsfläche
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnnutzung

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten ohne kurzfristigen Nahversorgungscharakter unzulässig:

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- 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)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - Sportgroßgeräte generell,
  - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)

- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Getränke in großen Gebinden (=Getränkeabholmärkte)
- Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
- Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen
- Lampen und Leuchten
- Öfen, Kamine
- Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Möbel, Küchen, Bäder
- Büromöbel und Büromaschinen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
- Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
- Angelbedarf
- Fahrräder und –zubehör
- Sportgroßgeräte generell
- Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

In den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind die zentrenrelevanten Sortimente ohne kurzfristigen Nahversorgungscharakter sowie die aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Die Errichtung von Wohnungen ist im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Ebenerdige Stellplatzanlagen sind zulässig. Im Erdgeschoss von baulichen Anlagen sind Stellplätze unzulässig.

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

1.2.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" darf durch Zuwegungen, Stellplätze und Tiefgaragen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

1.3.1 Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen (einschl. Terrassenüberdachungen) bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 Metern und einer Breite von maximal 50 % der Fassade zulässig.

1.3.2 Im Bereich der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne Beschränkung ihrer Länge jedoch mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 11 BauGB)

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 maximal 5 m zulässig.

1.4.2 Innerhalb des WA 1 ist, aufgrund der geringeren Grundstücksbreiten, die maximale Breite für eine Ein- und Ausfahrt auf 4 m begrenzt.

1.4.3 Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

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.

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Auf der privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist, die Errichtung von Kinderspielflächen unzulässig.

1.6.2 Im Bereich der private Grünfläche "G 2" mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der angrenzenden Grundstücke belastet.

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

Erhalt und Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Mauersegler (MS)
Die durch Planeintrag mit "MS" gekennzeichneten Nistplätze des Mauerseglers an den Bestandsgebäuden Eduard-David-Straße 4-8 (Flurstück 224/10) und Ludwigsburger Straße 24 (Flurstück 210/2) sind zu erhalten.

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 sind an gleicher Stelle und mit identischer Einflugsituation anzubringen.

Star (S)
Die durch Planeintrag mit "S" gekennzeichneten Nistplätze des Stars an den Bestandsgebäuden Heinrich-Wothe-Straße 12 (Flurstück (226/39) und Ludwigsburger Straße 22 (Flurstück 210/2) sind zu erhalten.

Sofern Quartiere des Stars nicht erhalten werden können, sind künstliche Nisthilfen für den Star (z.B. Starenkästen 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 sind in einer Höhe von 3 bis 5 Metern vorrangig an den gartenseitigen Fassaden anzubringen.

Zwergfledermaus (ZF)
Die durch Planeintrag mit "ZF" gekennzeichneten Quartiere der Zwergfledermaus am Bestandsgebäude Wilhelm-Christ-Straße 7 (Flurstück (214/3) sind zu erhalten.

Sofern die Quartiere der Zwergfledermaus nicht erhalten werden können, sind 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 Ersatzquartiere ist auf eine freie Anflugmöglichkeit zu achten. Bei einem Teilverlust der Nistplätze und Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

1.9 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

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 vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

Für anzupflanzende Bäume sind Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nach zu pflanzen.

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 ersetzen.

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.

1.9.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltsfläche "E1"
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.

Erhaltsfläche "E2"
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 unzulässig.

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 ersetzen.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Umfang der Gehölzfläche erhalten bleibt. Von den Standorten für die Ersatzpflanzungen kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

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 dauer-

haft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der ursprüngliche Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Fläche erhalten bleiben.

1.9.5 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.

1.9.6 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke in den 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 (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

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 ersetzen.

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.

Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

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

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

1.10.1 Schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung von zum Schlafen geeigneten Räumen von Wohnungen, deren zum Lüften geeignete Fenster Abstände von 15 m zu bestehenden und geplanten oberirdischen Stellplatzanlagen unterschreiten, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Neu errichtete oberirdische Stellplatzanlagen für Wohnnutzungen, die straßenrechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, müssen einen Mindestabstand von 15 m zu der benachbarten, bestehenden Wohnbebauung aufweisen.

Stellplatzanlagen im Sinne der o.g. Reglung sind oberirdische, nicht überdachte Flächen ab sechs Stellplätzen.

1.10.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen 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 Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1) durch Addition von 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 Addition von 13 dB(A).

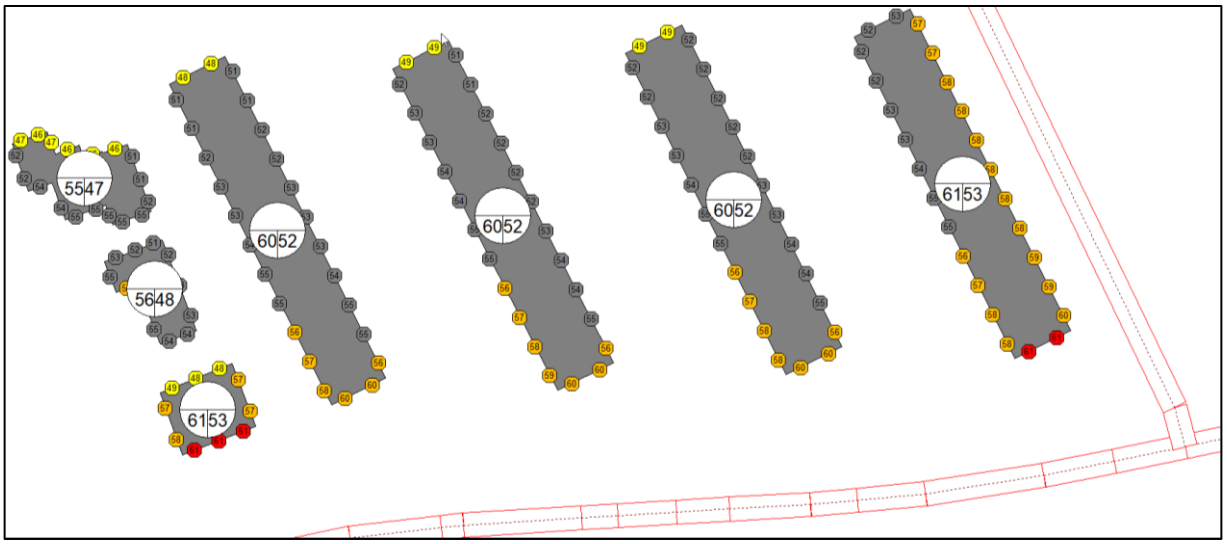

Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Am Fort Gonsenheim 101a – 111", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

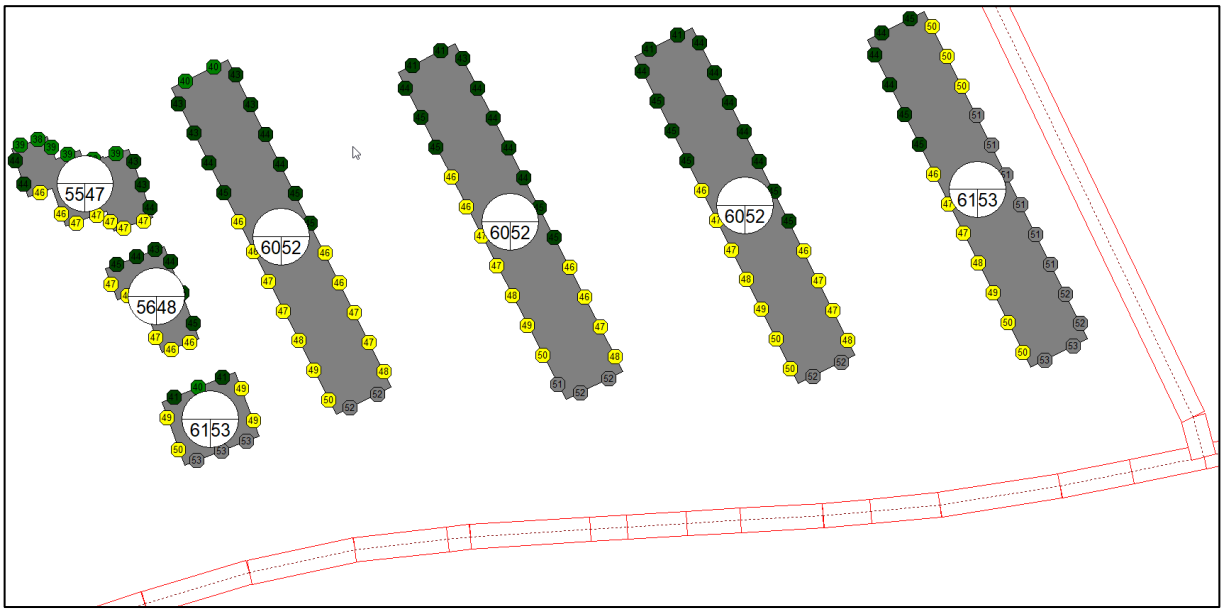

Abbildung 2: Straßenverkehrslärm "Am Fort Gonsenheim 101a – 111", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

1.10.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

1.10.4 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.
Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

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

2.1 Dachform und Dachneigungen

2.1.1 Im WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern 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 Mindestdachneigung von 30° zulässig.

2.1.4 Im SO "Nahversorgungszentrum" sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20 ° zulässig.

2.2 Dachaufbauten

2.2.1 Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten in Form 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 Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

2.2.2 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 einhalten.

2.3 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

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 begrünen.

2.4 Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.5 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich der Vorgärten blickdurchlässige 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 zulässig.

3. Kennzeichnungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche befindet sich folgender registrierter Altstandort:

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

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

4. Hinweise

Begrünungs- 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 LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

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

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

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

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

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

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1

Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (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.

Altlasten

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 Überdeckung (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.

Der Bereich unterhalb des Hauptgebäudes 63+65 ist bodenschutzrechtlich als 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 Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Zurzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Schaden in Richtung der Nachbargrundstücke (Flurstücke 207/5-7, 210/2 und 210/3) in einer Tiefe von 4 m fortsetzt. Für den Menschen besteht aus der verbliebenen Restkontamination (4 m unter GOK) keine Gefährdung.

Bodenfunde

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

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

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

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 Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (Abs. 3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. 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 Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

In diesem Bebauungsplan ist aufgrund des bekannten Vorkommens von gemäß § 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 Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem 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. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.

Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

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

Baumschutz

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

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 Vibration zu erfolgen.

Denkmalschutz

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.

Pflanzenvorschlagsliste

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

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Aesculus hippocatanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
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	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche

hochstämmige Obstgehölze in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaeagnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* Großsträucher

Kletterpflanzen für die Begrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwände

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

* Arten benötigen eine Kletterhilfe

5. 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

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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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

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.