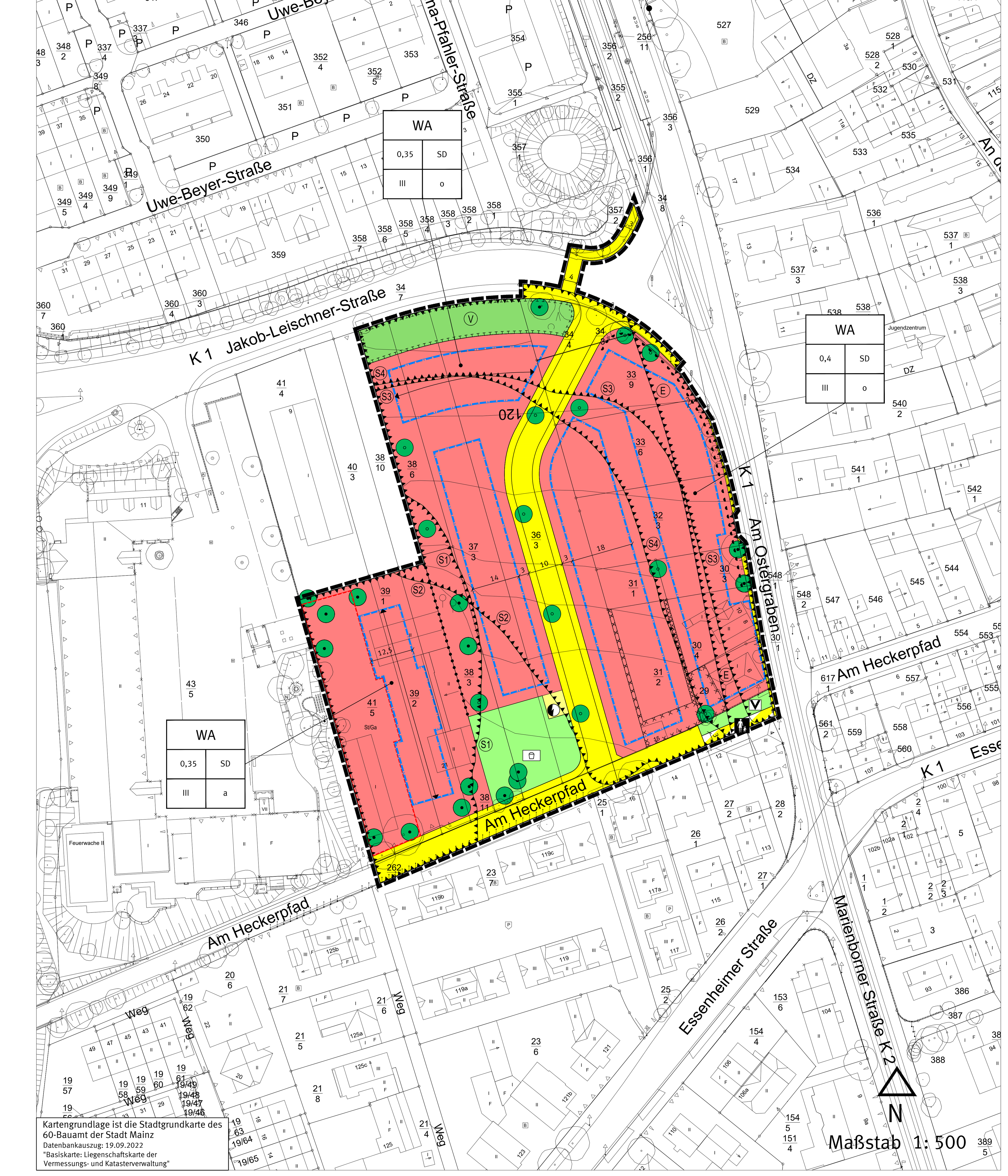
Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,35	SD
III	o

Art der baulichen Nutzung (Teilbereich)	
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,35 Grundflächenzahl

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

Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
SD Satteldach
Stellung baulicher Anlagen

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

öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz
Straßenbegleitgrün

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Zweckbestimmung:
St/Ga Stellplätze/ Garagen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 14, 20 BauGB)

V Versickerungsfläche (siehe textliche Festsetzung)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

S1-S4 Schallschutzmaßnahme (siehe textliche Festsetzung)
E Maßnahmen für den Erschütterungsschutz (siehe textliche Festsetzung)

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)

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

20 Bemassung
Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1.1 *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden 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 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 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 *Abweichende Bauweise a*

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

1.3 *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB)

1.3.1 *Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen zulässig. Innerhalb des vorgenannten Bereichs zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen jedoch nur max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "StGa" zulässig.

1.3.2 *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese nicht oberirdisch in Erscheinung treten.

1.4 *Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

1.4.1 *Dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken*

Von den Baugrundstücken müssen mindestens 10 % der Fläche eine natürliche Bodenfläche ohne Unterbauung aufweisen und für die natürliche Versickerung von Niederschlägen freigehalten werden.

1.5 *Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB))

1.5.1 *Reduzierung der Versiegelung*

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.5.2 *Versickerungsfläche "V"*

Innerhalb der durch Planeintrag mit "V" festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage von Versickerungsmulden mit einer maximalen Einstautiefe von 0,30 m zulässig. Die Fläche ist als extensive Wiese aus standortsgerechtem Regiosaatgut zu entwickeln und unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als Versickerungsfläche zu unterhalten. Eine Bepflanzung mit standortsgerechten, heimischen Stauden sowie Gehölzen nach Maßgabe der Artenauswahlliste ist zulässig.

1.5.3 *Durchlässigkeit von Einfriedungen*

Im Bereich der seitlichen und hinteren, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante auszugestalten.

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

1.6.1 *Maßnahmen für den Erschütterungsschutz*

Um die Anforderungen der DIN 4150-2 an den Erschütterungsschutz in den an die Straßenbahntrasse angrenzenden Bebauung einzuhalten, die in Abständen von bis zu 17 m zum Gleiskörper errichtet werden, sind Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet so zu konzipieren, dass die Deckeneigenfrequenzen von schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Schlafräume oder Ähnliches) maximal 20 Hz aufweisen. Alternativ können diese Bebauungen vom Erdreich mit einer elastischen Lagerung der Kennfrequenz von 10 Hz entkoppelt werden.

1.6.2 *Anforderungen an Außenbauteile*

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Abbildung 1) nach DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

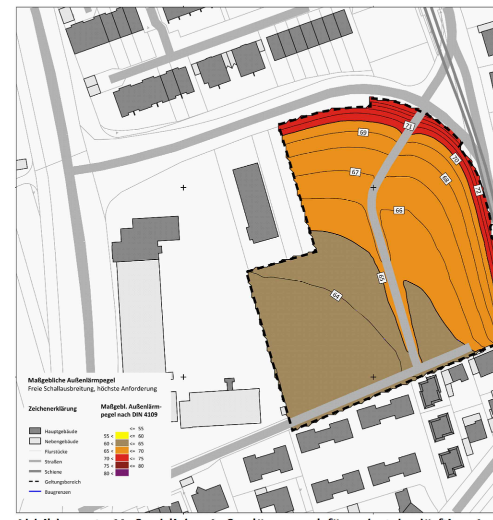


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ohne Maßstab)
(Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "B 165" vom 07.11.2024 – Abbildung 20)

1.6.3 *Außenwohnbereiche*

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "S2" lediglich umschlossene Außenwohnbereiche wie z. B. Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone zulässig, durch die der Zielwert von 59 dB(A) 2 m über der Mitte des Außenwohnbereichs eingehalten wird. Die Umschließungen dürfen aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit
- im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von 59 dB(A) eingehalten wird oder
- die Wohneinheit über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 59 dB(A) eingehalten wird.

1.6.4 *Schutz vor Gewerbelärm*

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "S1" Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich keine öffenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung an Fassadenabschnitten befinden, an denen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die gebietsabhängigen zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm überschritten werden. In diesen Bereichen können bspw. Kochküchen, Bäder oder Abstellräume errichtet werden.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird,
- dass im Einzelfall 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die gebietsabhängigen zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm eingehalten werden oder
- durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die nicht durch den Nutzer verändert werden können, wie z. B. Erker, Loggia ohne und mit (Teil-)Verglasung, Balkone mit (Teil-)Verglasung, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte und die gebietsabhängigen zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für den Beurteilungszeitraum Nacht 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten werden.

Entsprechende Nachweise sind durch Sachverständige auf dem Gebiet des Schallimmissionsschutzes unter Berücksichtigung der Betriebstätigkeit der Feuerwache entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten "Bebauungsplan südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)" des Ingenieurbüros Konzept dBplus vom 07.11.2024 zu führen. Etwaige geänderte zulässige Betriebsweisen der Feuerwache sind zu berücksichtigen.

1.6.5 *Schutz vor Verkehrslärm am Tag*

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "S3" öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassadenabschnitten unzulässig, an denen der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 64 dB(A) am Tag überschreitet.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird,
- dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag eingehalten wird oder
- bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag vor dem Fenster nicht überschreitet. Die Schallschutzmaßnahmen dürfen aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen. Bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit sind u. a. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone, tiefe Kastenfenster mit zwei zu öffnenden Fenstern oder vergleichbaren Maßnahmen.

1.6.6 *Schutz vor Verkehrslärm in der Nacht*

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "S4" öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassadenabschnitten unzulässig, an denen der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 54 dB(A) in der Nacht überschreitet.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird,
- dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird oder
- bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 50 dB(A) in der Nacht vor dem Fenster nicht überschreitet. Die Schallschutzmaßnahmen dürfen aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen. Bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit sind u. a. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone, tiefe Kastenfenster mit zwei zu öffnenden Fenstern oder vergleichbaren Maßnahmen.

1.6.7 *Schallgedämpfte Belüftungsanlagen*

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 "Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen", auch abweichende Nachweise zulässig) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

1.7 *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)

1.7.1 *Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen*

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke 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, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen können angerechnet werden.

Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche sind 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. Ergänzend hierzu müssen Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung des Grundstückes gepflanzt werden, mindestens 60 % heimische Gehölze aufweisen. Es werden Gehölze nach Maßgabe der Artenauswahlliste empfohlen.

1.7.2 *Erhalt von Bäumen*

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden.

1.7.3 *Anpflanzen von Bäumen*

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 einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Artenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten 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 Baumstandorten am Übergang zwischen "Jakob-Leischner-Straße" und der Straße "Am Ostergraben" sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kann nur geringfügig (max. 5 m) abgewichen werden.

Für anzupflanzende Bäume sind Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

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

2.1 *Dachform und Dachneigungen*

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen ist auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig.

2.2 *Dachaufbauten*

2.2.1 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 müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.3 *Einfriedungen*

Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bis max. 120 cm Höhe zulässig.

2.4 *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. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3. *Hinweise*

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)", rechtskräftig seit dem 24.08.1992, "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978 sowie "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979.

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

Gemäß§ 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Wie durch den im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens erarbeiteten Fachbeitrag „Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 12.02.2025"belegt, ist es möglich, das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern. Dem Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind, auf die jeweiligen Baufelder bezogen, Vordimensionierungen der erforderlichen Versickerungsanlagen zu entnehmen. Soweit es sich hierbei um Rigolen handelt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Darüber hinaus können zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser Zisternen errichtet werden.

Boden und Baugrund

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aus. Aufgrund dessen wird die Erstellung von Baugrundgutachten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren empfohlen.
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, DIN 19639 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.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: 15.05.2025) und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten in Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Schutz-, Vermeidungs- 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.

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 geringen 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.

Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht verwendet werden. Die Beleuchtungsstärke und –dauer sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu reduzieren. Es sind geschlossene („staubdichte") Leuchtkörper zu verwenden.

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

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.

Altlasten

Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen handelt es sich um zwei Teilflächen des registrierten Altstandortes „ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne" (Nr. 315 00 000-5251).
Der ehem. Schrottplatz wurde etappenweise durch Aushub und Beseitigung des belasteten Bodenmaterials saniert, mit Ausnahme der verbliebenen Teilbereiche.
Dabei handelt es sich um den Bereich der ehem. Zufahrt (Nr. 315 00 000-5251/000-01, Fl-St. 31/2) und einen südöstlich gelegenen Teilbereich der ehem. Lagerfläche des Schrottplatzes (Nr. 315 00 000-5251/000-01, Fl-St. 29).
Beide Teilbereiche sind bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund der Sanierung durch Bodenaushub zu unterziehen. Die Sanierungsmaßnahme hat in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

4. *Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen*

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
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus pubescens	Flaum-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
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
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

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 Außenwänden

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 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 22024 I Nr. 153) 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 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) 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.

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan B 165 PII.dwg	22.07.2025
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk B 165 UTM 22.dwg	19.09.2022
Textliche Festsetzungen	3-TF-B165.nm.docx	22.07.2025

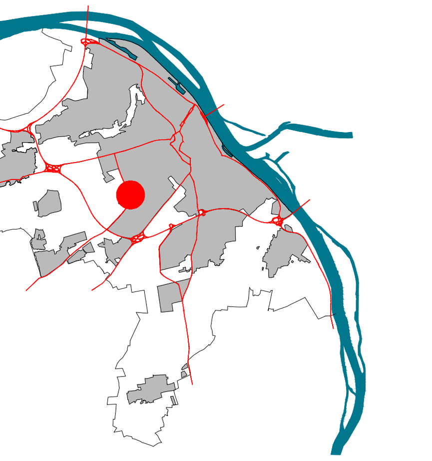
Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

Verfahren		Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	09.04.2014 01.02.2023	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	14.04.2023	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	14.04.2023	
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	von 24.03.2023 bis 12.05.2023	
5. Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:		
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:		
7. Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:		
8. Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:		
9. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
10. Erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
13. Ausgefertigt:		
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Groh Manz		
Zeichner/in	Neumert Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		
Mainz, Beigeordnete		Ausgefertigt, Mainz, Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan B 165
Planstufe II

"Südlich der Jakob-Leischner-Straße"

Landeshauptstadt Mainz