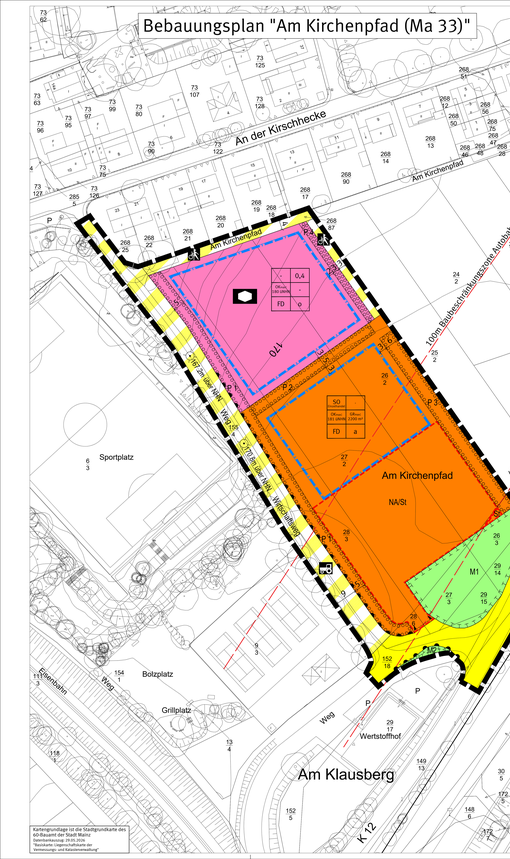
Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankstand: 29.05.2020
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Landesvermessungsamt

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

SO	0,4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)	
FD	a	Dachform	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Nr.1 BauGB, § 11 Nr.1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO Nahversorger)

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

Grundfläche (GR)
GR≤xxx m²: Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Nr.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

OKmax Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
§ 9 Nr.1 Nr.1 BauGB, § 22 BauNVO

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
FD Flachdach

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Nr.1 Nr.5 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Nr.1 Nr.4, 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zweckbestimmung:
NA/St Nebenanlagen/ Stellplätze
St Stellplätze

Verkehrsflächen
§ 9 Nr.1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Rad- und Gehweg
Wirtschaftsweg

Grundstücksausfahrt

Zufahrtsverbot

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Nr.1 Nr.20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 / 2 Maßnahme 1/2 (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Nr.1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P 1-4 Anpflanzfläche 1-4 (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

Benutzung

Kategorieprundgate 1 : 500

40 m Bauverbotszone / 100 m Baubeschränkungszone (FstG § 9)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Am Kirchenpfad (Ma 33)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Läden.

Zulässig sind:
- Lebensmittelmärkte mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 1250 m²,
- Bäckereien mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 60 m².

Im festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit folgenden Sortimenten zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogerieartikel und Gesundheitsartikel,
- Bücher und Zeitschriften,
- Papier und Büroartikel, Bürowirtschaft (außer Büromöbel und Büromaschinen) sowie
- Schnittblumen.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Satellitenanlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind sowohl funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche darf im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GR2 von 0,8 überschritten werden.

1.2.3 Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche darf im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer GR2 von 0,7 überschritten werden.

1.3 *Bauweise*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereichen auch Gebäudelängen in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig.

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

1.4.1 Im festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4.2 In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Ein- und Ausfahrt

Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 7,5 m zulässig.

1.5 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das funktional notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien auszuführen, wenn dies ohne ökologische Klo-Stellplatzsind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - auszuführen als wasserdurchlässigen Belägen und mit versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

1.5.2 *Maßnahme M1:*
Auf der Fläche ist extensives Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln.
Innerhalb dieser Flächen ist auf Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pflügen und Bodenbearbeitung zu verzichten. Die Anlage und Kombination mit Insektenschutzmauern aus mineralischen Festoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (sog. Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Maßnahme M2:
Auf der Fläche ist extensives Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln.
Innerhalb dieser Flächen ist auf Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pflügen und Bodenbearbeitung zu verzichten. Die Anlage und Kombination mit Insektenschutzmauern aus mineralischen Festoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (sog. Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Anpflanzungen Ackerfläche" zu verwenden.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietsgenauer Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberheingebiet und Rheinhessisches Bergland" angrenzend, Kräuteranteil 60 %, Grasanteil 40 %) oder durch naturnahmtrum Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostpfalzeau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

Pflanzenliste Ausgleichsflächen
Pflanzen der Pflanzliste: Vorkommensgebiet 4 "Westdeutsches Bergland und Oberheingebiet" und daran angrenzende Gebiete gemäß Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (DBU 2012).

Bäume:
Carpinus betulus Hainbuche
Cardanea sativa Ess-Kastanie
Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume als Hochstamm und in standortgerechten und regionalen Sorten

1.5.3 Maßnahme M2
Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche M2 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die vorhandene Boden ist zur Befestung von Verdichtungen befestigung zu lockern.
Nach Eichen einer mindestens 45 cm starken, unbeliebigen, durchwurzelbaren Oberbodenschicht ist ein artenreiches, extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietsgenauer Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberheingebiet und Rheinhessisches Bergland" angrenzend, Kräuteranteil 60 %, Grasanteil 40 %) oder durch naturnahmtrum Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostpfalzeau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

Pflanzenliste Ausgleichsflächen
Die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Anpflanzungen Ackerfläche" zu verwenden.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme oder zu beweiden.

Sonstige Darstellung Gehölzbestand ist zuerhalt zu erhalten.

1.5.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Sondergebiet Einzelhandel werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die folgenden Kompensationsmaßnahmen vollständig zugeordnet:
- die Maßnahme "A1" und "A2"
- die Entsiegelung der mit 50 m²

Der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum" werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die folgenden Kompensationsmaßnahmen vollständig zugeordnet:
- die Maßnahme "A2"
- die Maßnahme A3,2 mit 3.370 m²

Den mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
- die Maßnahme "M1"
- die Entsiegelung der mit "M2" gekennzeichneten Fläche
- die Teilmaßnahme A3,3 mit 1.750 m²
- Maßnahme "A5"

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

1.6.1 An der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche M2 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Neupflanzungen vollständig zu ergänzen. Die vorhandene Boden ist zur Befestung von Verdichtungen befestigung zu lockern.
Nach Eichen einer mindestens 45 cm starken, unbeliebigen, durchwurzelbaren Oberbodenschicht ist ein artenreiches, extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietsgenauer Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberheingebiet und Rheinhessisches Bergland" angrenzend, Kräuteranteil 60 %, Grasanteil 40 %) oder durch naturnahmtrum Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostpfalzeau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

Flächtdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m², einschließlich Dachüberstände, zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Einsaksmung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgesehen werden, wenn
- anstatt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Mindest-Substrataufbau von 30 cm und einer Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und Kleinen Gehölzen im verhältnis 2:1 erfolgt.
- pro 3 m² nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich eine 1 m² große nicht bepflanzte begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück nachgewiesen und hergestellt wird. Die Pflanzung der Stäucher als Kletterpflanzen an Rankgerüsten ist zu berücksichtigen. Es sind 1,7 x 2,7 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus den übrigen Festsetzungen oder anderen rechtlichen Verpflichtungen angerechnet werden.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende durchwurzelbare Substrataufbauten herzustellt:
Rasen / niedriger Bepflanzung 10 cm
Stauden, Sträucher, kleine Gehölze/ Bodendecker): 30 cm
Bäume 100 cm
Bäume 2- und 3. Ordnung: 150 cm

1.6.3 Stellplatzbegrünung

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Auf jeweils vier Stellplätze ist ein neuer Stellplatz ist zu angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen bzw. ist der Erhalt von bestehenden Bäumen zu sichern. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzöffnungen mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzöffnungen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

1.6.4 Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt herzustellen:
Auf der Anpflanzfläche "P 1" ist eine Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 2" ist entlang der Gallungsbrücke/grenzen des "Ma 33" ein Wiesensaum mit Einzelbäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 3" ist entlang der Gallungsbrücke/grenzen des "Ma 33" ein Wiesensaum mit Einzelbäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 4" ist eine Gallungsbrücke/grenzen des "Ma 33" ein Wiesensaum mit Einzelbäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus cerris Zerr-Eiche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia tomentosa Silberlinde, Sorte „Brabant"
Ulmus hollandica 'Lobel' Ulme, Hybridsorte

Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre Feldahorn
Alnus x spaethii Purpur-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Cellis australis Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna Baum-Hasel
Fraxinus ornus Manna-Esche
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Quercus pubescens Flaumeiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

zusätzlich als Alleebäume
Aesculus hippocastanum Kastanie
Quercus frainetto Ungarische Eiche
Tilia x euchlora Krim-Linde
Tilia tomentosa Silberlinde

Obstbäume in standortgerechten und regionalen Sorten:
Apfel „Kaiser Wilhelm", „Ontario"
Süßkirschen „Ludwigs Frühe", „Meckenheimer Rote"

Sträucher:
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Corylus avellana Hasel*
Cornus mas Kornell-Kirsche*
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Mespilus germanica Mispel
Prunus spinosa Schlehe*
Prunus cerasifera Kirschpflaume*
Ribes alpinum Johannisbeere
Heimische Wildrosen z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa pimpinellifolia
Viburnum lantana Schneeball*

*Großsträucher

Extensive Dachbegrünung:
Allium schoenoprasum Schnittlauch
Anthyllis vulneraria Echter Wundklee
Campanula carpatica Karpaten-Glockenblume
Dianthus deltoise Heide-Nelke
Festuca cinerea Blaugrünes Wolfsmilch
Festuca glauca Blauschwingel
Festuca ovina Schafschwingel
Hieracium pilosella Sommerwurzen
Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca Blaugraue Kammschmiele
Koeleria macrantha Schillergras
Origanum vulgare Dosten
Potentilla verna Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora Großblütige Braunelle
Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum Tripmadam

Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Jasione montana Berg-Sandglöckchen
Melica ciliate Wimpern-Perlgras
Petrorhagia prolifera Stein-Nelke
Teucrium chamaedrys Edelgamander
Thymus serpyllum Sand-Thymian

Kletterpflanzen:
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*

1.6.5 *Anpflanzungen*

Die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Anpflanzungen Ackerfläche" zu verwenden.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietsgenauer Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberheingebiet und Rheinhessisches Bergland" angrenzend, Kräuteranteil 60 %, Grasanteil 40 %) oder durch naturnahmtrum Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostpfalzeau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

Auf den mit A3, A4 und A5 gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich ist unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes extensives Grünland zu entwickeln mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietsgenauer Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Frischwiese, Fettwiese" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberheingebiet und Saarpfälzer Bergland" und angrenzend, Blumenanteil 30 %, Grasanteil 70 %) oder durch naturnahmtrum Heudrusch oder Heumulch von umgebenden Wiesenflächen des Naturschutzgebietes "Laubenheimer-Bodenheimer Ried".
Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme oder zu beweiden.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind auf mindestens 15 % des Baugrundstückes standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher (Normal und Großsträucher, Mindestqualität vergleichbar, 60-100 cm) anzupflanzen. Vorhanden und erhaltene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen von Sträuchern gemäß der Festsetzung 1.7.4 können angerechnet werden.

1.7.2 Dachbegrünung

Flächtdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m², einschließlich Dachüberstände, zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Einsaksmung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgesehen werden, wenn
- anstatt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Mindest-Substrataufbau von 30 cm und einer Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und Kleinen Gehölzen im verhältnis 2:1 erfolgt.
- pro 3 m² nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich eine 1 m² große nicht bepflanzte begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück nachgewiesen und hergestellt wird. Die Pflanzung der Stäucher als Kletterpflanzen an Rankgerüsten ist zu berücksichtigen. Es sind 1,7 x 2,7 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus den übrigen Festsetzungen oder anderen rechtlichen Verpflichtungen angerechnet werden.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende durchwurzelbare Substrataufbauten herzustellt:
Rasen / niedriger Bepflanzung 10 cm
Stauden, Sträucher, kleine Gehölze/ Bodendecker): 30 cm
Bäume 100 cm
Bäume 2- und 3. Ordnung: 150 cm

1.7.3 Stellplatzbegrünung

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Auf jeweils vier Stellplätze ist ein neuer Stellplatz ist zu angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen bzw. ist der Erhalt von bestehenden Bäumen zu sichern. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzöffnungen mit mind. 12 m² durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Die Pflanzöffnungen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

1.7.4 Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt herzustellen:

Innerhalb der Anpflanzfläche "P 2" und "P 3" ist entlang der Grundstücksgrenzen eine mindestens einreihige, dichte und durchgängige Gehölzpflanzung aus hohen Sträuchern (verschiedene Sorte, mindestens 3-4 Triebe, Mindesthöhe 150 - 150 cm) zu pflanzen. In der Nähe der Fläche des Ausgleichs von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Heister (empfohlener Heister, Mindesthöhe 175 - 200 cm oder ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 3" ist entlang der Gallungsbrücke/grenzen des "Ma 33" ein Wiesensaum mit Einzelbäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 4" ist eine Gallungsbrücke/grenzen des "Ma 33" ein Wiesensaum mit Einzelbäumen anzulegen. Alle 15 m ist ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia tomentosa Silberlinde, Sorte „Brabant"
Ulmus hollandica 'Lobel' Ulme, Hybridsorte

Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre Feldahorn
Alnus x spaethii Purpur-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Cellis australis Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna Baum-Hasel
Fraxinus ornus Manna-Esche
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Quercus pubescens Flaumeiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

zusätzlich als Alleebäume
Aesculus hippocastanum Kastanie
Quercus frainetto Ungarische Eiche
Tilia x euchlora Krim-Linde
Tilia tomentosa Silberlinde

Obstbäume in standortgerechten und regionalen Sorten:
Apfel „Kaiser Wilhelm", „Ontario"
Süßkirschen „Ludwigs Frühe", „Meckenheimer Rote"

Sträucher:
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Corylus avellana Hasel*
Cornus mas Kornell-Kirsche*
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Mespilus germanica Mispel
Prunus spinosa Schlehe*
Prunus cerasifera Kirschpflaume*
Ribes alpinum Johannisbeere
Heimische Wildrosen z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa pimpinellifolia
Viburnum lantana Schneeball*

*Großsträucher

Extensive Dachbegrünung:
Allium schoenoprasum Schnittlauch
Anthyllis vulneraria Echter Wundklee
Campanula carpatica Karpaten-Glockenblume
Dianthus deltoise Heide-Nelke
Festuca cinerea Blaugrünes Wolfsmilch
Festuca glauca Blauschwingel
Festuca ovina Schafschwingel
Hieracium pilosella Sommerwurzen
Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca Blaugraue Kammschmiele
Koeleria macrantha Schillergras
Origanum vulgare Dosten
Potentilla verna Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora Großblütige Braunelle
Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum Tripmadam

Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Jasione montana Berg-Sandglöckchen
Melica ciliate Wimpern-Perlgras
Petrorhagia prolifera Stein-Nelke
Teucrium chamaedrys Edelgamander
Thymus serpyllum Sand-Thymian

Kletterpflanzen:
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*

2. *Hinweise*

2.1 *Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen*

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Klausberg – Kirchenpfad (Ma 23)", wird partiell im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges von dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" überplant. Für den überlagernden Bereich gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)".

3.2 *Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser*

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) soll Niederschlagswasser aus den Siedlungsgebieten bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Nach dem vorliegenden Umwelt- und geotechnischen Untersuchungsbericht ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher auf dem eigenen Grundstück breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (Mutterboden) zu gewährleisten.
Für die Konzipierungsnur einer Muldenversickerung ist von einem Flächenbedarf von ca. 20 % der angeschlossenen befestigten Grundstücksfläche auszugehen. Hinweise hierzu können den Regelwerk DWA-A 138 5 entnommen werden.
Die von den Dachflächen und Gehwegen/Hofflächen anfallende Wasser sollte durch bepflanzte Retentionsschächter minimiert werden. Wege- und Parkplatzflächen sind versickerungsfähig zu prüfen.

Die Standortprüfung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erlaubnisfähigkeit eines Versickerungsbrunnens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Auf Basisgrundlage des Gutachtens ist eine Versickerung grundsätzlich zu ermöglichen und mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Aufgrund der Auslastung der weiterführenden Kanalisation werden vom Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR keine zusätzlichen Einleitungen zugelassen. Entsprechende Einleitbegrenzungen vorgegeben, deren Einhaltung nachzuweisen ist und die Einhaltung durch geeignete Maßnahmen vor Überflutungen zu erfüllen.

Zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Bewässerungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 m² Befahrbarkeit herzustellen.

3.3 *Bodenschutz*

Bei größeren Bauvorhaben (> 3.000 m²) ist entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung bereits während der Planungsphase einzubeziehen. Das Bodenschutzkonzept ist auf die Einhaltung der DIN-Normen 18915, DIN 19731 und DIN 19639 sind zu beachten und anzuwenden.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Hanglage auf und ist insbesondere innerhalb der festgesetzten Baugrenze derzeit vollständig unversiegelt. Bei Bau und Erschließungsmaßnahmen ist die Planung dahingehend zu optimieren, dass der Bodenaushub im Rahmen der zulässigen Geländemodellierung (Gebäudeunterkellerung) weitestgehend vermieden wird. Eine Abfuhr von unbelastetem Bodenmaterial aus dem Plangebiet ist aufgrund der dort befindlichen Lössböden zu vermeiden. Die Planung ist dementsprechend auszulegen.

3.4 *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, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - 333, E-Mail: landesarchaeologie@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.
Etwaigenfalls sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

3.5 *Nachbar