Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (Q 73)"

Der Bebauungsplanentwurf "Q 73" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten Internetveröffentlichung und öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen und ihrer möglichen Auswirkungen Stellungnahmen abgegeben werden.
Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "Q 73" sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen rot markiert.

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug 08.03.2024
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf "Q 73" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten Internetveröffentlichung und öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen und ihrer möglichen Auswirkungen Stellungnahmen abgegeben werden.
Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "Q 73" sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen rot markiert.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

GA 1	Allgemeines Wohngebiet (z. B. BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GR 100m²	Maximal zulässige Grundfläche, als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt
FH	Firsthöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt
OK	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, Angaben in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Überbauten und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

E	Einzelhäuser
o	offene Bauweise
a1	abweichende Bauweise 1 (siehe textliche Festsetzung)
a1 Nr	abweichende Bauweise 1, Nebenhäuser (siehe textliche Festsetzung)
a2	abweichende Bauweise 2 (siehe textliche Festsetzung)
a3	abweichende Bauweise 3 (siehe textliche Festsetzung)
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 16 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Zweckbestimmung: Stellplatzanlagen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB

SO	Schutzobjekte: Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Kennzeichnung von Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung)
118,08	Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Sonstige Darstellung
§ 9 Abs. 5 BauGB

	Katasterumgrenzung 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (Q 73)"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 11" dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- betriebsbezogene Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" zulässig.

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind im "WA 3" unzulässig:
- Getränke in großen Gebinden (> Getränkeabholmärkte)
- Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektroverkzeuge
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen, Markisen, Rolos, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Teppiche
- Lampen und Leuchten
- Öfen, Kamine
- Malermeisterwaren, Farben, Lacke, Lasuren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Möbel, Küchen, Bäder
- Bücherdiel und Büromaschinen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
- Gartenmaschinen, Kleintierbedarf (z.B. Großfutter, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
- Angelbedarf
- Fahrräder und -zubehör
- Sportgroßgeräte generell
- Camping, Funktionsbekleidung und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden speziellen Sportarten dienen:
  - Golf
  - Motorradfahren
  - Jagen
  - Reiten
  - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
  - Tauchen
  - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör
- Bereitstellung von Brennstoffen und Heizmaterialien

1.3 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)
2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die maximal zulässige Grundfläche (GR) sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um bis zu 0,2 (= 40 %) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind bauliche Anlagen nur bis zu einer GR von 150 qm je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5" und "WA 6" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig.

2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 40 % zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt
2.2.1 Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) sowie die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sind als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 8" und "WA 9" oberhalb der durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen-Grenzen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

2.2.3 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

3. *Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
In der durch Planeintrag festgesetzten offenen Bauweise "o" sind die Gebäude im "WA 1", "WA 2", "WA 7" und "WA 11" mit Abmessungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 Abweichende Bauweisen
3.2.1 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude im "WA 4", "WA 7" und "WA 9" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" sind nur Reihenhäuser zulässig.

3.2.2 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude im "WA 5" und "WA 6" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden zueinander (Trennfuge Abstand 2 als durchgängiger Gebäuderiegel und ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

3.2.3 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a3" sind die Gebäude im "WA 10" und "WA 11" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten. Es sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Grenzabstände ist straßenseitig im selben Abstand wie bei Einzelhäusern mit mindestens 2,5 m durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteil, Mauer, Garage) zu schließen. Ab einer baulichen Höhe von 3,0 m ist straßenseitig ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Ausnahmeregelungen ist der entsprechenden Grenzabstand über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
3.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag durch Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

3.3.2 Bauliche und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 4" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen, welche nicht überschritten werden dürfen auch nach Maßgabe der textlichen Festsetzung i.A.v. diesen.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen, Mauern und Mauervorsatz zum Zwecke der straßenseitigen Einfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 9" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig.

4. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen*
(§ BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und Nr. 22 BauGB)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen, Geschlossenheit zu.

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7" und "WA 8" oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und Baufenster) bis zu einer Fläche von maximal 20 qm zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 10" sind Garagen nur innerhalb der als Gemeinschaftsgaragen "Gga" festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Die durch Planeintrag festgesetzten Gemeinschaftsgaragen "Gga" sind dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 10" zugeordnet.

4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 7", "WA 8" und "11" sowie für die "WA 10" an öffentlich verkehrlichen Flächen sind Garagen, Carports, Nebengebäude, Mastanlagen, Kfz-Zubehör

4.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleinkleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. *Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ BauGB i.V.m. § BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" ist die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

6. *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "Lr-F" dient der Erschließung der Liegenschaften Allgemeinen Wohngebiete "WA 4", "Gittlesmannstraße 43b" sowie ergeht zugunsten dieser Grundstückseigentümer im jeweiligen Ausmaß ihrer Betroffenheit (Breite etc.).

6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.

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

7.1 Reduzierung der Versiegelung
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Hof- und Rangierflächen, ebenerdige Kfz-Stellplätze sowie Zufahrten sind – soweit andere Regelungen nicht entgegenstehen – auszuführen in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

8.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Fluglärm
Zum Schutz vor Fluglärm sind im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schalldämmende Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und explizit sich aus anliegenden Dastellungen (Abb. 3 und 4) für den Planbereich ergebenden Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).

8.2 Schallgeschützte Lüftungseinrichtungen
Im Plangebiet sind Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, auf Grundlage des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenster mindestens für die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel sorgen (z.B. schallgedämmte Lüfter).

8.3 Schallgeschützte Außenbereiche
Bei Planungen befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Gebäudegrundsatzgebietes "Gittelmannstraße (§ 80/08)". Sämtliche Erkenntnisse des Gebäudes mit den denkmalschutzlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) und der landesarchäologischen Begleitung. Die Genehmigungsbehörde ist die Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu geben.

Soll es zu Funden und Befunden nach § 2 DschG kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Genehmachtsbehörde, Landesamtes für Kultur Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer 06131/ 2016-500, Fax 06131/ 2016-551, E-Mail: archaeologie@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Bei entsprechenden Veränderungen gilt § 9 Abs. 3 DschG in der Genehmigungspraxis durch der Denkmalschutzbehörden.

8.4 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die zur "Gittelmannstraße" orientierten Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" betrug bis zu 67 dB(A) zu Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. Diese ergeben sich aus den Berechnungen des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1 und 2) durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und explizit sich aus anliegenden Dastellungen (Abb. 3 und 4) für den Planbereich ergebenden Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).

Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Gittelmannstraße 43 bis 33", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

Abbildung 2: Straßenverkehrslärm "Gittelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

Abbildung 3: Straßenverkehrslärm "Gittelmannstraße 43 bis 33", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

Abbildung 4: Straßenverkehrslärm "Gittelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

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

9.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Unterhaltung von Gärten auf den nicht überbaubaren Grundflächen, wie Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.2.1 Im Geltungsbereich ist je angefangener 200 qm der nicht mit oberdächen baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassenflächen, Kinderspielplätzen, Nebenanlagen und Ähnlichem versehenen Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf den Baugrundstücksflächen und mit Ausnahme der Bäume auf Pflanzerhöhen zu Baubeginn, in Bauten und Pflanzerhöhen von mindestens 4 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist auf der nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 qm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und unterhalten. Die Bestimmungen des § 24 (Abs. 3) Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tieren i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzsträuchern (vorbehaltlich eventuell zusätzlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. (Schaltjahr).

9.3 Erhalt von Bäumen
9.3.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume gemäß DIN 18920 Vegetationstechnik zuzüglich 1,5 m Umfang) sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Pflasterungen, Versiegelung oder Bodenverdichtungen unzulässig.

Ausnahmsweise können die zuvor genannten Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Schutzmaßnahmen bzw. Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

9.3.2 Bei Bauvorhaben und naturschutzrechtlicher Eingriff von Bäumen sind diese
- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste "Q 73" zu ersetzen. Die Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste "Q 73" zu ersetzen. Die Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- zu ersetzen.

Für den Ersatzpflanzungen kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringfügigen Abweichungen werden. Zwingend erforderlich ist die in der Pflanzsicherung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen sind so zu wählen, dass eine bevorzugten Verwendung der Krone möglich wird.

9.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die durch Planeintrag "E" und "E 1" und "E 2" zum Erhalt festgesetzten Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind Bäume, Sträucher und die sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste "Q 73" zu ersetzen. Die Maßgabe der Pflanzliste ist mit gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigen Abweichungen werden.

Die Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind so vorzunehmen, dass der Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Gehölzfläche erhalten bleiben.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu ersetzen.

9.5 Begrünung von privaten Stellplätzen
Privates Stellplätzen sind ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je angefangen vier oberirdischen Stellplätzen durch mindestens einen hochstämmigen, landschafts- und standortgerechten sowie vorwiegend heimischen Baum 1. oder 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu begrünen.

9.6 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche ab 10 qm ein- oder mehrschichtig Dachbegrünte zu begrünen. Es ist mindestens eine Substratschicht mit einer Mindestdicke bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

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

9.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
Decken von baulichen Anlagen unterhalb des Geländeoberflächen (z.B. Tiefgaragen, Keller etc.), die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzliste anzulegen.

10. *Geologische Festsetzungen*
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind vorsätzlich und fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Unterhaltung von Gärten auf den nicht überbaubaren Grundflächen, wie Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

10.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
10.2.1 Im Geltungsbereich ist je angefangener 200 qm der nicht mit oberdächen baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassenflächen, Kinderspielplätzen, Nebenanlagen und Ähnlichem versehenen Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf den Baugrundstücksflächen und mit Ausnahme der Bäume auf Pflanzerhöhen zu Baubeginn, in Bauten und Pflanzerhöhen von mindestens 4 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

10.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist auf der nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 qm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und unterhalten. Die Bestimmungen des § 24 (Abs. 3) Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tieren i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzsträuchern (vorbehaltlich eventuell zusätzlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. (Schaltjahr).

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Hinblick auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tieren i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzsträuchern (vorbehaltlich eventuell zusätzlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. (Schaltjahr).

Ausnahmsweise können die Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Schutzmaßnahmen bzw. Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

10.3.2 Bei Bauvorhaben und naturschutzrechtlicher Eingriff von Bäumen sind diese
- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste "Q 73" zu ersetzen. Die Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste "Q 73" zu ersetzen. Die Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- zu ersetzen.

Für den Substrataufbau bei Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindestmaße festgesetzt:

• Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden):	60 cm
• Sträucher:	100 cm
• Bäume 2. und 3. Ordnung:	150 cm
• Bäume 1. Ordnung:	200 cm

Bei Baumpflanzungen ist der freigelassene Substratraum im genannten, zu erwartenden Kronendurchmesserbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich.

9.8 Fassadenbegrünung
Außenwände, die über einen vorhandenen oder herbeizuführenden Bodenanschluss verfügen, sind an einer Gebäudeaußenwand mit einer Fläche von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die einen Abstand von maximal 2 m zu anderen Flächen mit mindestens 5,0 m Länge aufweisen. Grenzständige Außenwände und fensterlose Wände sind von der Begrünungspflicht nach dieser Vorschrift ausgeschlossen.

Denkmalschutz, Denkmalpflege
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Gebäudegrundsatzgebietes "Gittelmannstraße (§ 80/08)". Sämtliche Erkenntnisse des denkmalschutzlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) und der landesarchäologischen Begleitung. Die Genehmigungsbehörde ist die Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu geben.

Soll es zu Funden und Befunden nach § 2 DschG kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Genehmachtsbehörde, Landesamtes für Kultur Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer 06131/ 2016-500, Fax 06131/ 2016-551, E-Mail: archaeologie@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Bei entsprechenden Veränderungen gilt § 9 Abs. 3 DschG in der Genehmigungspraxis durch der Denkmalschutzbehörden.

Naturdenkmal "Eichengruppe Gittelmannstraße"
Die zwei auf dem Flurstück 152/6, Flur 6, Gemarkung Mainz zum Erhalt festgesetzten Eichen sind gemäß der Rechtsverordnung "Eichengruppe in der Gittelmannstraße" seit 19973 rechtskräftig nach Reichsnaturschutzgesetz geschützt (Naturschutzhöhe: Bundesnaturschutzgesetz). Gemäß der Rechtsverordnung sind die Beseitigung sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, das Naturdenkmal zu schädigen oder zu verändern, verboten. Die Naturdenkmal ist im Grundstücksbuch Lage A, Teilparzelle 45/1 und die äußere Grenzlinie gegenüber Lage B, Teilparzelle 45/2 und 45/3 als Naturdenkmal ausgewiesen. Die Lage der Naturdenkmal ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Baurecht genießt wird sowie für genehmigungspflichtige Vorhaben nach BauO sind Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 (Abs