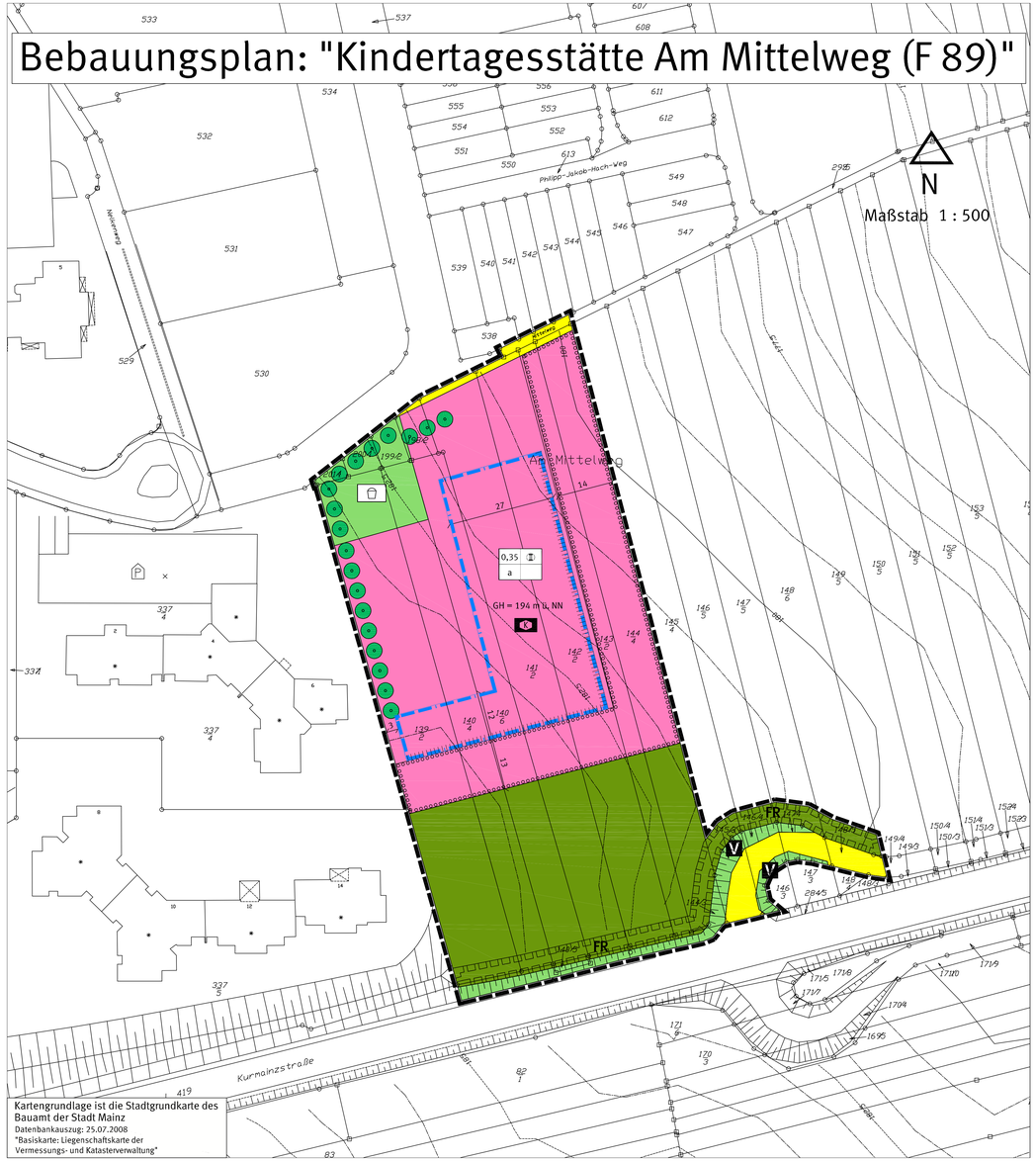
Bebauungsplan: "Kindertagesstätte Am Mittelweg (F 89)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 25.07.2008
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

0,35 | II	Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse zwingend
a	Bauweise

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

- 0,35 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH Höhe der baulichen Anlagen in Meter ü.NN als Höchstmaß

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
  - Kindertagesstätte

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

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- V Strassenbegleitgrün

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

Anpflanzung

- Anzupflanzende Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fahrrecht
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- FR Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe auch textliche Festsetzung 4.)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung 3.1d)
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplanentwurf "Kindertagesstätte am Mittelweg (F 89)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der mit "a" festgesetzten abweichenden Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO) können die Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in offener Bauweise auch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und ihre Zufahrten ist nur bis zu einer Tiefe von 25 m südlich der Straße "An den Lehmgruben" zulässig. Ansonsten sind diese Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen und in der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" unzulässig.

3. Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Lärmschutz

a) Für die Gruppenräume der KITA sind Lüftungsfenster nur auf der vom Straßenlärm abgewandten Seite anzuordnen.

b) Schutzbedürftige Räume im Sinne von DIN 4109 (außer Gruppenräume), die keine zum Lüften geeigneten Fenster auf den vom Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudefassaden aufweisen, sind mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.

c) Zum Schutz der Außenspielbereiche gegen den Verkehrslärm ist entlang der beiden Schenkel des L-förmigen Baufensters über die gesamte Länge der Außenspielbereiche eine geschlossene, schalltechnisch fugendichte bauliche Kante herzustellen. Diese kann durch Gebäudefassaden hergestellt werden. Die südliche bauliche Kante kann alternativ auch durch eine Schallschutzwand, einen Schallschutzwall oder eine Wall-Wand-Kombination hergestellt werden. Die Schirmkante dieser Schallschutzeinrichtung ist mit einer Höhe von 6 m über Gelände herzustellen.

d) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 an den Fassaden nach Osten für das Erdgeschoss und das Obergeschoss entsprechend Lärmpegelbereich III, an den Fassaden nach Süden für das Erdgeschoss entsprechend Lärmpegelbereich III, für das Obergeschoss entsprechend Lärmpegelbereich IV auszuführen.

4. Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Fahrrecht ergeht zugunsten der Nutzer der Flächen für die Landwirtschaft.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

5.1 Flächen

Eine externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan in der Gemarkung Finthen, Flur 7, Nrn. 188 und 189 zugeordnet.

5.2 Fassadenbegrünung

Innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf" sind alle tür- und fensterlosen Wand- und Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 m² mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen intensiv zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Osten und Süden festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche Gehölzgruppen aus heimischen Arten der Pflanzliste 2 und 3 und hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

5.5 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

5.6 Baumpflanzungen Stellplätze

Für je 4 angefangene Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Artenempfehlungen / Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen ausschließlich heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1-3 zu verwenden.
Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Pflanzliste 1: Heimische Bäume für die Stellplätze

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Esche	*Fraxinus ekcelsior*

Pflanzliste 2: Heimische Bäume für die Baumhecke

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Speierling	*Sorbus domestica*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Feld-Ahorn	*Acer campestris*

Pflanzliste 3: Heimische Sträucher für die Baumhecke

Hasel	*Corylus avellana*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 Abs. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Grad zulässig.

III. Hinweise

1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.
Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu der gezielten Einleitung, die erlaubnisbedürftig ist, zählt neben den Schluckbrunnen auch Rigolen und Mulden-Rigolen sowie zentrale Mulden und Becken. Erlaubnisfrei ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden) auf dem eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a ab einer täglichen Einleitmenge von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 m³/d ergibt sich über eine angeschlossene abflusswirksame Fläche von 300 m². Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

2. Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 DSchG sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

3. Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies insbesondere brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. 2009, S. 358).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 2009, S. 162).
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch den Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S. 358).
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. 2009, S. 333).

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	18.08.10	

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	BPlan F 89 5.dwg	02.03.10	
Digitale Stadtgrundkarte	F 89 Stadtgrundkarte.dwg	25.07.08	
textliche Festsetzungen	4.TF-F89.tp.doc	17.11.09	

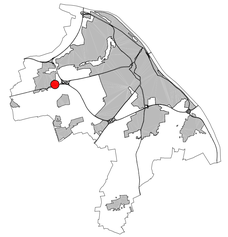
Verfahren — **Genehmigung**

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	26.09.07
	03.09.08
	16.12.09
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des ermalen Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	10.09.08
	12.01.10
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	10.09.08
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Bzw. Auslegung vom 19.09.08 bis 31.10.08	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	16.12.09
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Orten und der Dauer Auslegung vom 21.01.10 bis 26.02.10	12.01.10
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Orten und der Dauer erneuter / eingeschränkter Auslegung vom bis	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
11. Ausgefertigt:	
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkraftreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Bearbeiter	Schmitt						
	A.Tenpoldel						
Zeichner/in	Steglich						
	Neumert						
Abteilungsleiter	Strobach						

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Ingenthron		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — F 89
Satzungsbeschluss

"Kindertagesstätte Am Mittelweg"

Landeshauptstadt Mainz