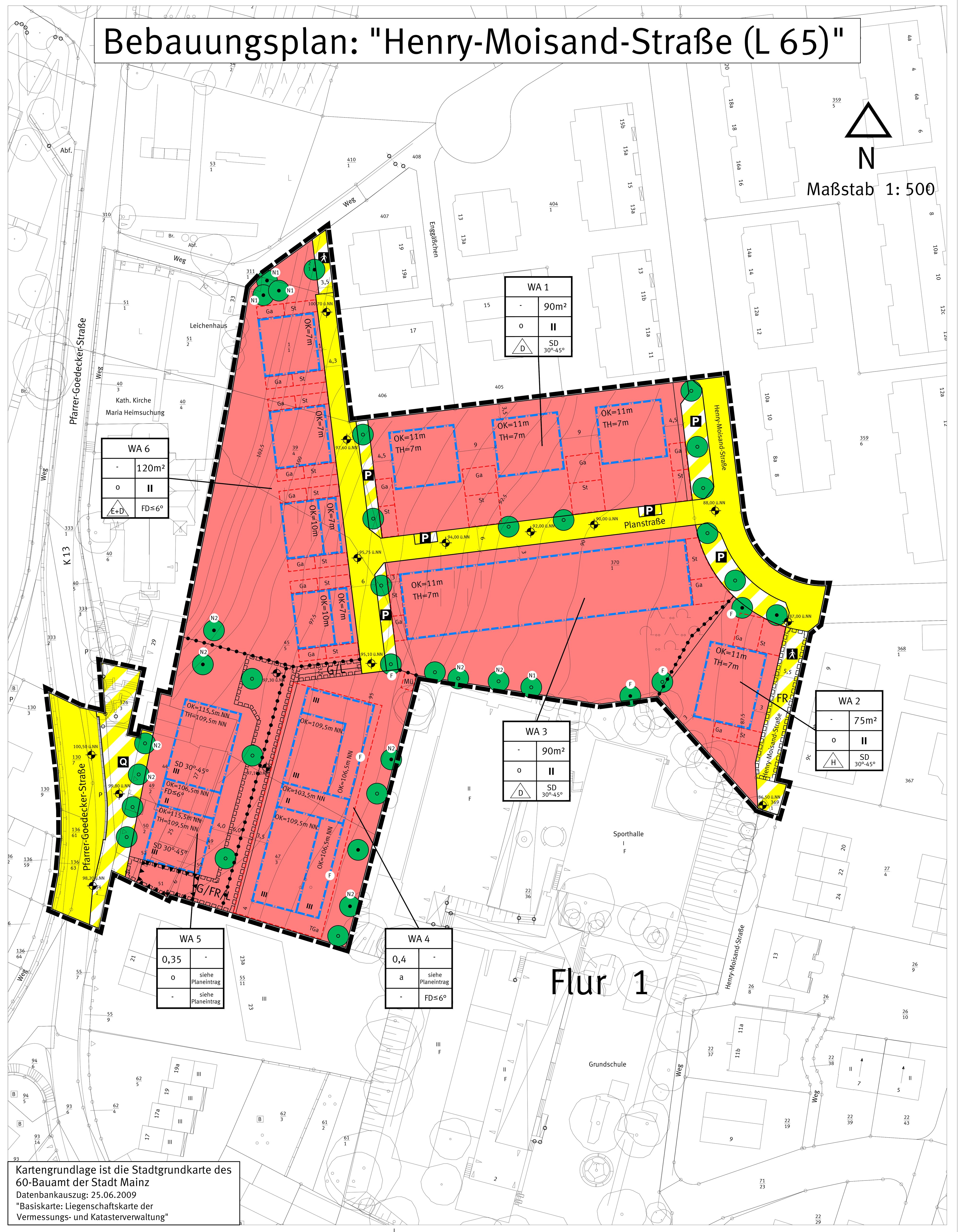


Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1		Art der baulichen Nutzung	
0,25	120m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
a	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
D	SD 30°-45°	Hausform	Dachform/ Dachneigung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,25 — max. zulässige Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)

100 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

OK — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt / in Metern über NN

TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt / in Metern über NN

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

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

D — nur Doppelhäuser zulässig

E+D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

30°-45°/≤6° — Dachneigung

Baugrenze

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

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fussgängerbereich

P — Öffentliche Stellplätze

Q — Quartiersplatz

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

F — Nistgerät für Fledermäuse (siehe textliche Festsetzung I.7.2.1)

N1 — Nistgerät für Nischenbrüter (siehe textliche Festsetzung I.7.2.2)

N2 — Nistgerät für Höhlenbrüter (siehe textliche Festsetzung I.7.2.2)

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

G — Fläche mit Gehrecht

FR — Fläche mit Fahrrecht

L — Fläche mit Leitungsrecht

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St	Stellplätze	Ga	Garage
Mü	Müllsammelplatz	TGa	Tiefgarage

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

siehe textliche Festsetzung I.9.3

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

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Sonstige Darstellung

Bemaßung

Katastergrundlage 1 : 500

Stützmauer

85,37 ü. NN — Höhenpunkt, Angaben in Meter ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Henry-Moisand-Straße (L 65)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 6" dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 6" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 6" sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

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

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 6" festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80 % überschritten werden.

2.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 6" ist beim Bau von Doppelhäusern die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude (Doppelhaushälfte) auf 3/4 der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche begrenzt.

2.4 Oberkanten der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt. Diese kann ausnahmsweise durch die in der Festsetzung II.2.1 genannten Anlagen und Einrichtungen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.5 Oberkante baulicher Anlagen im ""WA 4" und WA 5"

Die in den allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf die natürliche Geländehöhe über Normalnull (NN).

2.6 Höhenbezugspunkt "WA 1", "WA 3" und "WA 6"

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen und der festgesetzten Traufhöhen ist die Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße), gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen hangseitigen Gebäudeaußenkante mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.7 Höhenbezugspunkt "WA 2"

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen und der festgesetzten Traufhöhen ist die Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche (Henry-Moisand-Straße), gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte.

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

3.1 Abweichende Bauweise "a"

In der durch Planeintrag für das allgemeine Wohngebiet "WA 4" festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

4. *Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets "WA 3" können aus städtebaulichen Gründen die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden unterschritten werden. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen jedoch mindestens 3,00 m betragen.

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

5.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

5.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind oberirdische Stellplätze ausnahmsweise auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Verkehrsfläche zulässig.

5.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" ist je Grundstück maximal nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

5.4 Die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

5.5 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" sind Tiefgaragen - bei gleichzeitigem Erhalt der durch Planeintrag als zu erhalten festgesetzten Bäume - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulichen und sonstiger Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf - einschließlich der Vegetationsschicht entsprechend der Festsetzung I.10.4 - die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes nicht überschreiten.

5.6 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 4" sind Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

6. *Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelgebäude je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, für Doppelhausgebäude und Hausgruppen je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

7.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. 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.

7.2 Installation von Nistgeräten

7.2.1 An den durch Planeintrag mit "F" festgesetzten Fassaden von zu errichtenden Gebäuden und an den durch Planeintrag mit "F" festgesetzten Standorten zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und Abgang gleichwertig zu ersetzen. An den Fassaden von Gebäuden sind Fledermaussteine, an den Bäumen sind Flachkästen anzubringen.

7.2.2 An den durch Planeintrag mit "N 1" (Nischenbrüter) bzw. "N 2" (Höhlenbrüter) festgesetzten Standorten zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen sind Nistkästen für Vögel zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

8.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit, das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

8.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "FR" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger sowie der in einem Notfall erforderlichen Einsatz- und Rettungskräfte.

Für die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (Henry-Moisand-Straße) wird zusätzlich ein Fahrrecht "FR" zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebiets "WA 2" festgesetzt.

8.3 Für die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

9. *Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Belüftungseinrichtungen einzubauen.

Ausnahmsweise kann auf den Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die Schlafräume über eine kontrollierte Be- und Entlüftung nachts ausreichend mit Frischluft versorgt werden.

9.2 Für Wohnräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der DIN 4109 erforderlich.

Für Schlafräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 erforderlich.

9.3 Die durch Planeintrag im allgemeinen Wohngebiet "WA 5" festgesetzte Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Grundstückszu- und -abfahrt) ist zu überdachen.

Hiervon kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass durch die Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts von Lr = 40 dB(A) vor den nächstgelegenen Fenstern von Schlafräumen auf andere Weise eingehalten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen einen Wert von Lmax = 65 dB(A) nicht überschreiten.

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

10.1 Auf den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind gemäß zeichnerischer Festsetzung groß- und mittelkronige Laubbäume (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste 1) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen für anzupflanzende Bäume einheitlich nur eine Baumart zulässig.

Innerhalb der Flächen, für die ein Leitungsrecht "L" festgesetzt ist, dürfen Pflanzen, welche die in diesen Flächen verlaufenden Leitungen beschädigen könnten, nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen angepflanzt werden. Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume. Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Pflanzenliste 1

Bäume I. und II Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume:

Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

oder alte Sorten wie z. B.:
Äpfel (Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Ontario)
Birnen (Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneau)
Pflaumen (Hauszwetschge)
Aprikosen (Nancy-Aprikose)
Kirschen (Hedelfinger Riesen)

10.2 Je angefangene 4 ebenerdige (PKW-) Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste 2) und mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum zu überstellen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Pflanzenliste 2

Bäume I. und II. Ordnung:

Quercus cerris	Zerreiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Prunus avium	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

10.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (soweit sie nicht für Nebenanlagen etc. verwendet werden müssen) vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mindestens 20 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste 1 und 2) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Pflanzenliste 3

Sträucher für Hecken:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea, fragilis, purpurea, triandra, viminalis, x rubens	alle Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10.4 Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Tiefgaragendecken sind gemäß den aktuellen Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) intensiv zu begrünen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
niedrige Bepflanzung: 60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

10.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Dachneigung sind (bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich 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 sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

10.6 Fassadenbegrünung

Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. *Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

11.1 Die Bäume auf den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

1. Dachform, Dachneigung

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 4" sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 6" sind ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 6° Dachneigung zulässig.

1.3 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 6° Dachneigung zulässig.

2. Dachaufbauten, Dachgauben

2.1 Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2.2 Die Größe von Dachgauben je Einzelgebäude beträgt - auch in der Summe mehrerer Gauben - maximal 1/3 der jeweiligen Länge der Gebäudefassade.

3. Gestaltung der Mülltonnenstandplätze

3.1 Mülltonen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

4. Größe von Gartenhäusern und Kellerersatzräumen

4.1 Gartenhäuser, Kellerersatzräume und Gartenhütten sind maximal bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

III. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)" ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Enggässchen - Kalkofen (L 36)".

Grundstückszufahrten

Für die an die im nördlichen Bereich der festgesetzten "öffentlichen Verkehrsfläche" (Breite= 4,30 m) angrenzenden Grundstückszufahrten ist im Baugenehmigungsverfahren über entsprechende Schleppkurven nachzuweisen, dass deren verkehrliche Funktionalität gewährleistet ist.

Regenwasserrückhaltung, -versickerung, -ableitung

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Sofern Zisternen zur Brauchwassernutzung verwendet werden, dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen in den Gebäuden sind mit der Aufschrift "kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Eine vollständige Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Entwässerung nicht überdachter Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdiger Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten erfolgt daher entsprechend den Vorgaben des Entwässerungsplanes über wasserdurchlässige Beläge mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fallgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume, abzureißende Gebäude und die Trockenmauer auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. Außerhalb des o. g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Als den Bestand schützende Maßnahmen wird empfohlen, über die textlichen Festsetzungen hinaus an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.

Denkmalschutz

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist möglicherweise der Standort des Vorgängerbaus der unmittelbar angrenzenden katholischen Kirche berührt. Es ist das Endecken eines Kulturdenkmals zu vermuten. Daher sind gemäß § 13 Abs. 2 DSchG Erd- und Abbrucharbeiten bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) anzuzeigen.
Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

In der Nachbarschaft des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit der Katholischen Pfarrkirche "Maria Heimsuchung" und dem Katholischen Pfarrhaus zwei denkmalgeschützte Einzeldenkmäler. Daher ist bei der Errichtung von Gebäuden in der Nachbarschaft oder deren Veränderung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Bauamt, Abt. Denkmalpflege zu beantragen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 148).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim 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.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft [signature] 4.4.2012	4.04.12	[signature]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan L 65 S.dwg	11.07.12	
Digitale Stadtgrundkarte	Kataster L 65 180.dwg	25.06.09	
textliche Festsetzungen	2-TF-L65.ts.doc	30.07.12	

Verfahren

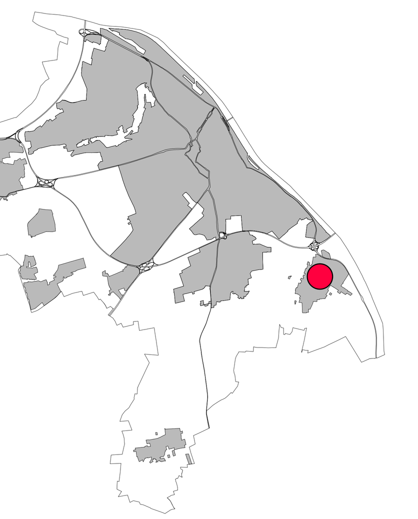
	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	15.06.11
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	21.06.11
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB:	15.06.11
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB:	21.06.11
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	21.06.11
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Aushang vom 22.06.11 bis 15.07.11	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	18.01.12
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 05.03.12 bis 13.04.12 :	23.02.12
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	--
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	--
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:	

Genehmigung

Bearbeiter	Schmitt
	Straub
Zeichner/in	Steglich
	Neumert
Abteilungsleiter	Strobach

Amtsleiter Ingenthron	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — L 65
Satzungsbeschluss

"Henry-Moisand-Straße"

Landeshauptstadt Mainz