Bebauungsplan: "MLK-Park (H 92)"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,3	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	IV	Dachformen	Zahl der Vollgeschosse
Ok= 14m	o	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Bauweise

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)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen
OK Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, in Metern über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
a1 abweichende Bauweise 1
a2 abweichende Bauweise 2
Baugrenze
Baugrenze (siehe textliche Festsetzung I.3.4)

FD/PD/SD Flach-/ Pult-/ Satteldach

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 des BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 4 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Kindergarten, -tagesstätte
Schule
Öffentliche Verwaltung
Soziale Zwecke

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

Strassenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fussgängerbereich
TGa Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Sport
Spielplatz
Park

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze
GTGa Gemeinschaftstiefgarage
Na Nebenanlagen

Gemeinschaftsanlage "Begrünte Blockinnenbereiche" als Bestandteil "Allgemeines Wohngebiet"

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

G+F Geh- und Fahrrecht
F1/F2 Fahrrecht siehe textliche Festsetzung I.7.2 und I.7.3
G Gehrecht

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

X X X1 X siehe textliche Festsetzung I.8.3.3
X X X2 X siehe textliche Festsetzung I.8.4

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

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
P1 - siehe textliche Festsetzung I.9.2
P2 - siehe textliche Festsetzung I.9.10
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich Kavalier Holstein

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 1 000
117,40 ü. NN Höhenpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche, Angaben in Meter ü. NN

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kavalier Holstein)
unterirdische Abwasserleitung Bestand
unterirdische Fernwärmeleitung Bestand
unterirdische Fernwärmeleitung Verlagerung/ Rückbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "MLK - Park (H 92)"

Der Bebauungsplanentwurf "MLK-Park (H 92)" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" sind sowohl in der Planlegende als auch in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden 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" und "WA 2" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 2 BauGB, §§ 19, 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die außerhalb des Baugrundstücks liegenden Flächen der jeweils notwendigen Stellplätze hinzuzurechnen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) und Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Die textliche Festsetzung I.2.1, Satz 2 (Ermittlung der zulässigen Grundfläche) gilt entsprechend.

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 Die maximal zulässige Oberkante der festgesetzten Nebenanlagen beträgt 3,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.

2.6 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Straßenbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Höhenbezugspunkten zu vermitteln.

3. *Bauweise, überbaubare Grundstückflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise "a 1"

In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen eine abweichende Bauweise "a 1" festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise "a 2"

In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen eine abweichende Bauweise "a 2" festgesetzt ist, sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.

3.3 Ausnahmsweise können die durch Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

3.4 Ausnahmsweise können die durch Planeintrag mit "^^^" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,00 m entlang der gekennzeichneten Bereiche überschritten werden, wenn gesichert ist, dass im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens die bestehenden und durch Planeintrag verorteten Fernwärmeleitungen verlagert werden.

4. *Bedingtes Baurecht*
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes "WA 2" mit der Bezeichnung "A 2" ist die Errichtung von Aufenthaltsräumen für Wohnungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen oder ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtungen so lange unzulässig, bis das Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes "WA 2" mit der Bezeichnung "A 1" vollständig entsprechend den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut ist.

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

5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in "WA 1"

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" sind Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese - inklusive der erforderlichen Vegetationsschicht - vollständig unterirdisch hergestellt werden.
Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen "Begrünter Blockinnenbereich" sind unzulässig.

5.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in "WA 2"

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 2" sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze "St" zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 2" sind Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht - darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe - gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - beträgt maximal 1,00 m.

5.3 Gemeinschaftstiefgarage im "WA 1"

Die Gemeinschaftstiefgarage "GTGa" ist denjenigen Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" zugeordnet, für welche die Gemeinschaftstiefgarage durch Planeintrag festgesetzt ist.

5.4 Ist die genaue Lage der Erschließung einer Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt) durch Planeintrag festgesetzt, ist eine zusätzliche Erschließung der Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt) auf dem Grundstück unzulässig.

5.5 Die als "Begrünte Blockinnenbereiche" festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten, die durch die umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen definiert sind, zugeordnet.

5.6 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

6.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG erfolgt auf den Grundstücken der Gemarkung Mainz-Ebersheim, beide Flur 6, Flurstück 20/2 (ca. 3.500 qm) und Flurstück 79 (ca. 7.900 qm). Auf den o. g. Grundstücken ist nach Maßgabe des Umweltberichts eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird den mit "*" gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten "WA 2" nördlich der John-F.-Kennedy-Straße und nördlich der Benjamin-Franklin-Straße zugeordnet.

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

7.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Geh- und Fahrrechte "G+F" ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie zugunsten der Feuerwehr- und Rettungsdienste und dient im Einsatzfall als Zuwegung zu den Gebäuden.

7.2 Die durch Planeintrag festgesetzten Fahrrechte "F 1" ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückeigentümer sowie zugunsten der Feuerwehr- und Rettungsdienste.

7.3 Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "F 2" ergeht zugunsten der Stadt Mainz und dient der Pflege der Saumflächen im Bereich des Kulturdenkmals "Kavalier Holstein".

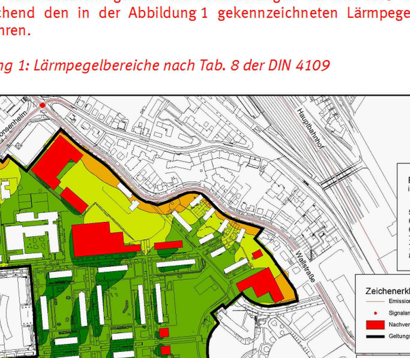
7.4 Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

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

8.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 mindestens entsprechend den in der Abbildung 1 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen auszuführen.

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109



8.2 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Anlagen und Betriebe

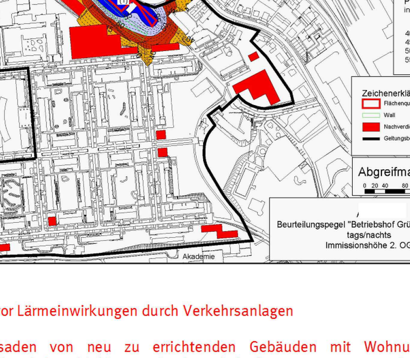
8.2.1 Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften geeignete Fenster Abstände von 15 m zu bestehenden und geplanten oberirdischen Stellplätzen, Tiefgaragentoren oder Tiefgaragenrampen unterschreiten, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

8.2.2 Neu zu errichtende oberirdische Stellplätze, die straßenrechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, neu zu errichtende Tiefgaragentore und neu zu errichtende Tiefgaragenrampen müssen einen Mindestabstand von 15 m zu Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von bestehenden Wohnungen aufweisen.

Der festgesetzte Mindestabstand solcher Parkierungsanlagen zur bestehenden Bebauung kann unterschritten werden, sofern durch anderweitige Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der benachbarten bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen in der Nacht den Wert von 65 dB(A) dabei nicht überschreiten.

8.2.3 Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in der Nachbarschaft des bestehenden Betriebshofes, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Anlagenlärms von mehr als 40 dB(A) aufweisen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Anlagenlärm Betriebshof Grünamt tags / nachts



8.3 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrsanlagen

8.3.1 An Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden mit Wohnungen, die entsprechend der Abbildung 3 durch Verkehrslärm tags mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) und mehr belastet sind, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone unzulässig. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Wintergärten ausgeführt sind.

Abbildung 3: Verkehrslärm tags

8.3.2 Bei der Neuerrichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms entsprechend der Abbildung 4 von nachts 50 dB(A) und mehr aufweisen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Abbildung 4: Verkehrslärm nachts

8.3.3 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen ("X1"-Kennzeichnung durch Planeintrag) zum Lüften notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die neu zu errichtenden Wohnungen so organisiert sind, dass ein zum Lüften des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes notwendiges Fenster an einer ruhigen Fassade vorhanden ist und die belasteten Fenster nur der Belichtung dienen. Alternativ sind Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden und/oder belüftete Wintergärten geeignet.

8.4 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeitanlagen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen sowie bei der Neuerrichtung von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen oder ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtungen sind an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen ("X2"-Kennzeichnung durch Planeintrag) öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

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

9.1 Anpflanzen von Bäumen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte groß- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.2 Grünzone "P 1" zum Kulturdenkmal und zum Feldgehölz

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Anpflanzungen mit der Bezeichnung "P 1" ist als unversiegelte Fläche durch eine Mahd alle zwei Jahre zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In die Grünzone zu integrieren ist ein 1,50 m breiter Fußpfad mit wasserdurchlässigem Belag und versickerungsfähigem Untergrund.
Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Anpflanzungen mit der Bezeichnung "P 1" ist von allem Baubetrieb freizuhalten. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen mit der Bezeichnung "P 1" ist entlang der privaten Grundstücksgrenze zum Schutz vor unzulässiger Inanspruchnahme des Denkmals "Kavalier Holstein" und dem sich dort befindenden Feldgehölz ein optisch transparenter Zaun mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und mindestens zwei Zugangstoren zu errichten.

9.3 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den zeichnerisch dargestellten Standorten sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische standortgerechte groß- oder mittelkronige Laubbäume zu ersetzen.

9.4 Begrünung von Stellplätzen

Je vier ebenerdige Stellplätze sind mit mindestens einem einheimischen standortgerechten groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

9.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind - soweit diese nicht für Nebenanlagen benötigt werden - vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mindestens 20 % mit heimischen standortgerechten groß- oder mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

9.6 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige 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 Untergrund auszuführen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind - bei einer zusammenhängenden Fläche über 20 qm - extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten 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 mit Niederschlagswasser erfolgen.
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

9.8 Tiefgaragenbegrünung

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 Stärken festgesetzt:
niedrige Bepflanzung: 60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

9.9 Fassadenbegrünung

Überwiegend tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenteilflächen ab 20 qm sind mit Gehölzen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.10 Grünzone "P 2"

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Anpflanzungen mit der Bezeichnung "P 2" ist als unversiegelte Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In die Grünzone "P 2" zu integrieren ist ein die Grünfläche querender Fuß- und Radweg mit maximal 2,00 m Breite, der mit wasserdurchlässigem Belag und versickerungsfähigem Untergrund auszuführen ist. Die Herstellung von Fahrwegen für Kraftfahrzeuge ist innerhalb der Pflanzfläche "P 2" unzulässig.

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

1. *Dachform, Dachneigung*

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 20° zulässig.
Die Festsetzung der zulässigen Dachform für das jeweilige festgesetzte allgemeine Wohngebiet erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

2. *Dachaufbauten*

2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. *Gestaltung der Vorgärten*

3.1 Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Werkstattplatz ist unzulässig.

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

4. *Gestaltung der Nebenanlagen*

4.1 Nebenanlagen sind intensiv zu begrünen. Mülltonen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

III. Hinweise

Überlagerung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" überplant im südwestlichen Teilbereich seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochhäuser am Taubertsberg (H 24)".

Grabungsschutzgebiet - Bodenfunde

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" befindet sich das rechtskräftige Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße G 80/03".

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

Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, im Zuge der Realisierung von Einzelbauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten zu erstellen.

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.

Im Plangebiet "H 92" bestehen folgende Einschränkungen für die Versickerung von Niederschlagswasser:

a) Im Bereich der ehemaligen Festungsanlagen (Lageplan siehe Umweltbericht Seite 15) soll aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse Niederschlagswasser grundsätzlich nicht gezielt versickert werden.

b) Im Osten des Plangebietes (in etwa östlich der George-Washington-Straße) ist im Zuge der Herstellung von Versickerungsanlagen der Untergrund (bauschutt- und fremdstoffhaltige Auffüllungen) gegen geeignetes unbelastetes Bodenmaterial auszutauschen oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Auffüllmaterial unterhalb der Versickerungsflächen unbelastet 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.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser 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, zählen neben 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. 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.

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 Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Vegetationsbestände und alter/ abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen.
In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes 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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen (z. B. vorgelagerte Glasfassaden) sind wirksame Vorkehrungen (z. B. Satinierung, Siebdrucke, Folien etc.) nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Fernwärmeleitungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungstrassen der Fernwärmeversorgung. Diese sind als "nachrichtliche Übernahme" zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellt. Es wird empfohlen, im Zuge der Realisierung von Einzelbauvorhaben objektbezogene Abstimmungen mit dem Fernwärmeträger - der Heizkraftwerk GmbH Mainz - vorzunehmen.

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		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan H 92 ern PII.dwg	25.09.12	
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte H92.dwg	17.11.08	
textliche Festsetzungen	2-TF-H92.ts.doc	25.09.12	

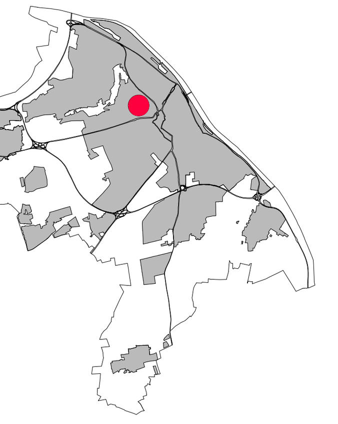
Verfahren / Genehmigung

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.12.08 15.06.11	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	08.01.09 16.08.11	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	31.05.11	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 08.06.11 bis 24.06.11 :		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	14.12.11	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 28.12.11 bis 10.02.12 :	19.12.11	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:		
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte 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 Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter	Schmitt
	Straub
Zeichner/in	Neumert
	Steglich
Abteilungsleiter	Strobach
Amtsleiter Ingenthron	

Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan H 92
erneute Planstufe II

"MLK - Park"

Landeshauptstadt Mainz