

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berliner Siedlung West - VEP (O 61)"

Mainz
Flur 29

Hechtsheim
Flur 9

Maßstab 1:500

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Fällschemata der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

Stellplätze

Tiefgarage

Fahrradstellplatz

Müllsammelplatz

Spielplatz

Kleinkinderspielplatz

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungshecke

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenpunkt in Meter ü. NN

Bemerkung

Kartengrundlage 1: 500

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

"BERLINER SIEDLUNG WEST - VEP (O 61)"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

• Wohngebäude,

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

• Anlagen für Verwaltungen,

• Gartenbaubetriebe,

• Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist als Oberkante in Meter über NN als Höchstmaß durch Planentwurf festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen dürfen untergeordnet durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzüge und Solaranlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planentwurf festgesetzt.

2.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Die zulässige Bauweise ist durch Planentwurf festgesetzt.

3.2 In der durch Planentwurf für das allgemeine Wohngebiet "WA 2" festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängige Gebäudeergel zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planentwurf als Baugrenze festgesetzt.

4.2 Auf maximal 55 % der Fassadenbreite ist eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m durch Wintergärten, Balkone, Terrassen, Veranden und Sichtschutzanlagen zulässig. Die Länge der einzelnen baulichen Anlagen darf 5,00 m nicht überschreiten.

5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- bzw. Ausfahrten sind durch Planentwurf festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich in den dafür durch Planentwurf festgesetzten Flächen zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Das durch Planentwurf festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (G / L) ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

7.2 Das durch Planentwurf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G / R / L) ergeht zugunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Bodenversiegelung

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

Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserundurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

8.2 Nistgeräte

An den Gebädefassaden sind – möglichst in südlicher, östlicher oder nördlicher Exposition – mindestens 20 Nistkästen für Fledermäuse zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einfüglöffnungen sind über einem Fenster oder Balkon liegen und nicht überdacht sein, einen freien An- und Abflug ermöglichen und mindestens 4,00 m über der nächsttieferen Ebene (Boden, Terrasse, Dach) liegen. Selbstreinigende Nistkästen sind zu bevorzugen. Ein gruppenhafter und kolonialer Einbau ist anzustreben. An zu erhaltenen bzw. neu zu pflanzenden Bäumen sind ebenfalls Essturzquartiere anzubringen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (mindestens 2 Spalkkästen: Flachkästen mit unten liegender Einfüglöffnung zur Anbringung an Bäumen, bzw. der Fledermaus-Flachkästen nach Dr. Nagel der Fa. Strobel – Art. Nr. 120). Bei der Wahl der Anbringungsorte ist darauf zu achten, dass diese nicht beleuchtet sind. An den Gebädefassaden sind Ersatzquartiere für Vögel (Nistkästen für Mauersieger und Turmfalken in den oberen Bereichen und Nischenrückenkästen für Halbhöhlenbrüter in allen Gebäudehöhen) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In allen Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmte oder gleichwertige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Schalldämmung der Außenbauteile in allen Schlaf- und Kinderzimmern ist entsprechend des Lärmpegelbereiches IV gemäß der DIN 4109 auszuführen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste mit den darin angegebenen Mindestqualitäten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Pflanzliste angegebenen Mindestqualitäten sind verbindlich einzuhalten.

10.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf den durch Planentwurf festgesetzten Standorten sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste mit den darin angegebenen Mindestqualitäten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausnahme: Ausnahmeweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenleuchten, Zufahrten etc. von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5,00 m abgewichen werden (s. auch textliche Festsetzung Nr. 10.8).

Je 4 angefangene ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit mindestens 1 groß- oder mittelkronigen Laubbäum (Stammumfang 10/20 gemessen in 1 m Höhe) gemäß der Pflanzliste mit den darin angegebenen Mindestqualitäten zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 5 qm Größe und mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum 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.

10.3 Anpflanzen von Hecken

Auf den durch Planentwurf festgesetzten Standorten sind geschnittene Hecken gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind – soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. benötigt werden, zu mindestens 60 % zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 20 % dieser Flächen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste mit den darin angegebenen Mindestqualitäten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

10.5 Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° Dachneigung sind 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 Solarthelme und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbarbare Dachterrassen, verglaste Dachterrace, technische Dachterrassen und -aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

10.6 Fassadenbegrünung

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

10.7 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen – soweit sie nicht überbaut werden – sind mit einer Boden substratschicht vollständig zu überdecken, als Vegetationsfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Tiefgaragendecken sind gemäß den aktuellen Anforderungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FL) intensiv zu begrünen. Für die Erschäufungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt: für Rasen/ niedrige Sträucher 60 cm, für hochwachsende Sträucher oder Bäume 100 cm.

10.8 Flächen mit Leitungsrecht

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche dürfen keine Tiefwurzeln den Pflanzen oder ohne geeignete Schutzmaßnahmen Pflanzen, welche die in diesem Bereich verlaufenden Leitungen beschädigen können, angeplant werden.

II. Baurechtsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 88 BauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung

1.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung. Die Dachformen und Dachneigungen sind einheitlich aufeinander abzustimmen.

2. Mülltrennungsdarstellung

2.1 Mülltrennung und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bzw. einer entsprechend hohen Schmitthecke oder durch rankende Pflanzen gemäß der Pflanzliste einzugrünen.

III. Hinweise

1. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Berliner Siedlung West - VEP (O 61)" überlagert in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich vom Rodelberg Teil IV (R 2 / IV)".

2. Denkmalschutz

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 0191-30-200, Fax: 0191-333, E-Mail: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

3. 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 anfallt, 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 § 42 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschnittenes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der bestehenden Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortreinigung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

4. Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 NatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 NatSchG dürfen Redungen und Fällungen von Gehölzen während 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 und abzureifende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 NatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (Gesamtheit aller Insekten einer Region) sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht, Verwendung finden.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

V. 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).

6. Baumschutz

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 ist einzuhalten.

7. Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Mainz vom 03.12.2009 ist einzuhalten.

8. 110 kV-Leitung

Im Bereich des Schutzstreifens sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb oder den Bestand der Leitung gefährden können.

IV. Pflanzenliste

Für die vorher beschriebenen Maßnahmen sind unter Beachtung der Standortfaktoren die exemplarischen Pflanzenlisten heranzuziehen. Sie dienen als Anhaltspunkte in der Umsetzung der landschaftspflegerischen Festsetzungen. In Spielbereichen dürfen keine Pflanzen mit giftigen Bestandteilen ausgewählt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berät das Umweltamt einzeifallbezogen.

Laubbäume (1. und 2. Ordnung)

mindestens Hochstamm, 3x verpfälzt, Stammumfang 18-20 cm

Feldahorn

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Acer incana

Grauerle

Acer incana

Grauerle

Betula pendula

Sandbirke

Carpinus betulus

Hainbuche

Castanea sativa

Eskkastanie

Cornus mas

Kornelkirsche

Weißdorn

Crataegus monogyna

Robuche

Fagus sylvatica

Esche

Fraxinus excelsior

Blumensche

Malus sylvestris

Wildapfel

Prunus avium

Vogelbeere

Traubenkirsche

Prunus padus

Wildbirne

Pyrus pyracantha

Zerreiche

Quercus cerris

Flaumleiche

Quercus pubescens

Traubenleiche

Quercus petraea

Stieleiche

Quercus robur

Echte Hollebeere

Sorbus aria

Eberesche

Sorbus aucuparia

Speierling

Sorbus domestica

Winterlinde

Tilia cordata

Sommerlinde

Tilia platyphyllos

Heckenpflanzen

Hainbuche

Carpinus betulus

Roter Haintriegel

Cornus sanguinea

Liguster

Ligustrum vulgare

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Kirschlorbeer

Prunus laurocerasus

Elbe

Taxus baccata

Wilder Schneeball

Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

und vergleichbare Arten

Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: je 1,5 qm 1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i. M. 2x verpfälzt, Größe 100-150 cm. Zur Pflanzensicherung sollten nur unbehandelte Pflanzpflanze verwendet werden.

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis

Clematis montana "Rubens"

Kletterpindelstrauch

Euonymus fortunei

Efeu

Hedera helix

Kletterhortensie

Hydrangea petiolaris

Echtes Gerbilblatt

Lonicera caprifolium

Waldgerbilblatt

Lonicera periclymenum

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Abstimmung

Ant

Ergebnis