

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### zum Bebauungsplan "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße und Canisiusstraße (G 124)"

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen wie Läden, und Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)" gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO) - allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.1, 4 und 5 BauNVO), sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung wie Läden ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2)" gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die allgemein zulässige Nutzung Läden ist im gesamten WA 2 nur bis zu einer Summe aller Verkaufsflächen von 200 m<sup>2</sup> zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nicht zulässig sind die auch im "Sondergebiet Einzelhandel" ausgeschlossenen Handelssortimente (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. BauNVO) - allgemein zulässig.
- 1.4 In dem festgesetzten "Sondergebiet Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind Läden für den täglichen Bedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zulässig.  
Folgende Handelssortimente sind nicht zulässig: Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Modeaccessoires, Parfümeriewaren, Glas- und Porzellanwaren, Heimtextilien, Hobby- und Kreativbedarf, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikartikel, Einrichtungsgegenstände, Elektrogeräte (inkl. Multimedia und EDV), Buchhandlung und Musikalienhandel.

- 1.5 In dem festgesetzten "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe oder Anlagen, die als "nicht erheblich belästigend" zu kennzeichnen sind sowie Tankstellen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Wintergartenzone**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten "Bauzone I" sind über alle Vollgeschosse Wintergärten zulässig. Dabei dürfen maximal über 50 % der Fassadenlänge Wintergärten angebaut werden.

## **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In der "Abweichenden Bauweise" sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich - mit Ausnahme der Blöcke 16, 17, 18, 19, 23, 24 und 30 - sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im Plan zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Für die Baublöcke 17, 18, 19, 23 und 24 gilt, dass keine Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke zulässig sind. Die Stellplätze sind auf den durch Bezifferung den Hauptanlagen zugeordneten Flächen für Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 4.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einrichtungen (Schränke) für Abfallbehälter - sind mit Ausnahme der Baublöcke 16 bis 22 sowie 29 und 30 nur in den mit "NA" gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei darf die Bauzone für Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück bis zum maximal 25 % überbaut werden. Die Höhe der Nebenanlage beträgt maximal 3,00 m über dem im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt.
- 4.3 Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Zisternen zulässig, sofern sie bodengleich im Erdreich eingebaut sind.

**5. Zahl der Wohneinheiten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Baublöcke 17 bis 24 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen (Reihenhausbebauung mit Parkierungskonzept) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE begrenzt.

**6. Sozialer Wohnungsbau**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Baublöcken Nr. 2.2, 4, 7, 9, 13 und 14 sind 50% der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus finanziert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit Gehrecht und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ergeht das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht zugunsten der privaten Grundstücksbesitzer innerhalb der jeweiligen benachbarten Bauflächen.

7.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger. Es gilt auch für die an die Flächen angrenzenden Grundstücksbesitzer. Es gilt auch - nur im besonderen Falle des Gehrechtes innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) - zugunsten der Allgemeinheit.

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

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Pkw-Stellplätze, Zuwege, Fuß- und Radwege sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegen stehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Lager- und Umschlagplätze sowie Lkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

**9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - **Lärmschutz** -

9.1 Die Schalldämmmaße der Außenteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend der im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuführen.

- 9.2 Durch geeignete Grundrissorganisation ist in den Baublöcken 1, 2.1 und 2.2 sicherzustellen, dass jeweils mindestens ein Fenster bzw. eine Tür von Wohn- bzw. Schlafräumen an solchen Gebäudefassaden angeordnet ist, die nicht im Plan als Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und schallabgewandt sind. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (belüftbare Glasvorbauten/Wintergärten) die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) vor jeweils mindestens einer Öffnung der Aufenthaltsräume eingehalten werden. (siehe Hinweise Nr. 11 "Schalldämmung durch Wintergärten und Glasvorbauten").
- 9.3 Durch geeignete Grundrissorganisation ist im Baublock 25 und in den Ebenen über dem 1. Obergeschoss der Baublöcke 17, 18 und 19 sicherzustellen, dass jeweils mindestens ein Fenster von Wohn- bzw. Schlafräumen an lärmabgewandten Fassaden angeordnet wird. Von diesen Festsetzungen kann bei Räumen, die nur dem Schlafen dienen, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn schallgedämmte Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.
- 9.4 Innerhalb der Baublöcke 1, 2 und 25 sowie in den Ebenen über dem 1. Obergeschoss der Baublöcke 17, 18 und 19 sind zur Sicherung der Wohnruhe Aufenthaltsbereiche im Freien an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen.
- 9.5 Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände sind hochschallabsorbierend und in der im Plan festgesetzten Höhe über den Bezugspunkten bzw. ü. NN auszuführen.

## **10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 10.1 Altlasten

Auf Flächen, für die eine Nutzung als Kindertagesstätte oder Spielplatz vorgesehen ist, sind die Sanierungszielwerte, oSW1, des Merkblattes ALEX 02 (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Stand: Dezember 1992) für die erforderliche Bodenqualität einzuhalten.

### 10.2 Abluft

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ist die Abluft von Tiefgaragen durch geeignete technische Maßnahmen über das Dachniveau zu führen.

## **11. Grünplanerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen standortgerechte Arten zu verwenden (siehe III. 7.).

- 11.2 Die Lärmschutzwand südlich der Erzbergerstraße ist zu begrünen.
- 11.3 Die Dächer im Bereich des Sondergebietes "Einzelhandel" sind ab 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 11.4 Innerhalb der den Baublöcken 12 und 25 zugeordneten Flächen für Stellplätze / Garagen gilt: Garagendächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Tür- und fensterlose Fassaden der Garagen ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Baublöcke 26, 27 und 28 sind zu mindestens 50 % der Fläche mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu bepflanzen.

11.6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Bei Abgang sind die zu erhaltenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen durch Neupflanzung mit standortgerechten Arten zu ersetzen (siehe III. 7.).

**12. Höhenlage baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 12.1 Bezugspunkt der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Oberkante Fertigdecke) ist die Oberkante an der Straßenbegrenzungslinie bzw. der privaten Hoffläche entlang der Gebäudefassade jeweils gemessen an den im Plan angegebenen Punkten bzw. dazwischen gemittelt.
- 12.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA, WA1, WA2) zulässigen Nutzungen sind nur in den Geschossen zulässig, deren Fußbodenoberkante oberhalb der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Hofflächen liegt (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 12.3 Die Traufhöhe ist zu messen als der Schnittpunkt der äußeren Fassadenkante mit der Dachhaut bzw. des Fußbodens des Staffelgeschosses.
- 12.4 Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Oberkante der Verkehrsflächen (Sockel) - gemessen in der Mitte der Gebäudetiefe - darf mit Ausnahme der Bauten in den Baublöcken 26 bis 30 höchstens 0,70 m betragen.

## **II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

(§ 86 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Dachform, Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im "allgemeinen Wohngebiet (WA) - mit Ausnahme der Baublöcke 1, 21, 22 sowie 20 (nur östlicher Teil) -, im "allgemeinen Wohngebiet (WA 2)", im Sondergebiet "Einzelhandel" sowie im "Gewerbegebiet (GE)" Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° zulässig.

Innerhalb der Baublöcke 1, 14, 21, 22 und 20 (nur östlicher Teil) sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig. Innerhalb des Baublocks 15 gilt dies ebenso bis auf die im Plan gekennzeichneten Dachflächen, für die eine Dachneigung von 36° zwingend ist.

### **2. Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von Gauben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig innerhalb der Baublöcke 1, 14 und 15. In allen anderen Teilen des Geltungsbereiches sind sie unzulässig. Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig.

### **3. Einfriedungen**

(gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA2 entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Schnitthecken und Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zu rückwärtigen Gartenzonen sind Schnitthecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind an solchen Grundstücksgrenzen auch Einfriedungen in anderen Materialien zulässig.

In den Baublöcken 23 und 24 sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken als Mauer mit einer Höhe bis 2,20 m zulässig.

### **4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die vorderen, zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

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

### **5. Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

- 5.1 Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

### **III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**

#### **1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 2 LWG)**

Im räumlichen Geltungsbereich kann das anfallende Niederschlagswasser nicht über die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Art. 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff.), 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 b Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.) bis zu 50 m<sup>3</sup> 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.

Sollte die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone mit vertretbarem Aufwand nachweisbar nicht möglich sein, bedarf eine gezielte Versickerung wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 66-Tiefbauamt, 663-Entwässerungsbetrieb und 67-Grün- und Naturschutzamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

#### **2. Stellplätze**

Die erforderlichen Einstellplätze gemäß § 45 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit der Garagenverordnung (Gar-O) vom 10.08.1990 sowie die Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen der Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **3. Grünsatzung der Stadt Mainz**

Die örtlichen Vorschriften zur Erhaltung, Pflege und Erweiterung des Grünbestandes "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 sind zubeachten.

#### **4. Bodendenkmale**

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde sind unverzüglich zu melden (§ 17 DSchPflG).

#### **5. Fernwärmeversorgung**

*Anschluss an Fernwärmeversorgung*

Für das Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der gewerblichen Fläche nördlichst der Straße "An der Krimm" hat der Stadtrat der Stadt Mainz am 15.03.1995 die Satzung über den Anschluss und Benutzungszwang an die Fernheizung beschlossen. Sie ist am 01.04.1995 in Kraft getreten.

#### **6. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **7. Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume, Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die im Plan dargestellten Baumstandorte für zu pflanzende Bäume sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Allerdings ist die Anzahl der Bäume verbindlich als Mindestzahl anzusehen.

Pflanzliste für standortgerechte Bepflanzung - Liste nicht abschließend - :

im Straßenraum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Pyrus calleryana "Chantecleer"	Stadtbirne
Crataegus x prunifolia "Splendens"	Glanz-Dorn

auf sonstigen Flächen:

Corylus colurna	Baumhasel
Morus alba/nigra	Maulbeerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche

#### **8. Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Park)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Park) ist gemäß der Befreiung nach § 38 LPflG vom Verbot des § 24 Abs. 2 Nr. 8 LPflG durch die Bezirksregierung Rheinhessen -Pfalz vom 31.07.1996 folgendes zu beachten:

Der im Zuge der Bau- und Sanierungsarbeiten anfallende Oberboden (- unbelastetes Material vorausgesetzt -) ist zu sichern und fachgerecht zu lagern. Ein Vermischen mit anderen Bodenmaterialien ist auszuschließen. Für die Baumaßnahme ist das Bodenmaterial entsprechend dem anstehenden Untergrund und Bodenaufbau einzubauen. Für Erdmodellierungen ist das geologisch originäre Substrat aus folgenden Teilflächen zu verwenden:

Teilfläche 1 - nördlich und östlich des Regenrückhaltebeckens

Teilfläche 2 - nördlich der geplanten Trafostation an der Ostgrenze des Geltungsbereiches

Teilfläche 3 - östlich der Straße Obere Kreuzstraße

Bodenverbesserungsmaßnahmen auf der bestehenden Sandfläche sind unzulässig. Zur Entwicklung der Flächen als Sandrasen sind die entsiegelten Flächen mit einer Initialrasenansaat aus *Festuca Ovina* (35 Gew. %), *Festuca rubra* (35 Gew. %), *Poa protensis* (15 Gew. %) und *Poa angustifolia* (15 Gew. %) einzusäen. Die Saatstärke darf 10 gr/qm nicht übersteigen.

Für Baumpflanzungen sind die unter III - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Punkt 7, aufgeführten Arten für sonstige Flächen zu verwenden.

Für Pflanzungen mit Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn

## **9. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Bepflanzung ist gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9 und Abs. 5 der Bauunterlagenprüfverordnung in einem Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrages darzustellen.

## **10. Sanierung von Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich des "G 124" wurden Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen gemäß einem mit der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz abgestimmten Sanierungsplan durchgeführt. Die Sanierung wurde abgeschlossen.

Werden bei Erdaushubarbeiten zusätzliche Bodenverunreinigungen festgestellt, ist das Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## **11. Schalldämmung durch Wintergärten und Glasvorbauten**

Vorgelagerte Wintergärten und Glasvorbauten erfüllen diese Voraussetzungen in der Regel dann, wenn sie von ihrer Grundfläche / ihrem Volumen und der Anordnung / Größe der offenbaren Bauteile bzw. Belüftungseinrichtungen so ausgelegt sind, dass sie sowohl die erforderliche Schalldämmung als auch gleichzeitig eine ausreichende Belüftung für die dahinterliegenden Aufenthaltsräume gewährleisten. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

## **12. Verwendungsbeschränkungssatzung**

Die Verwendungsbeschränkungssatzung (VBS) über luftverunreinigende Stoffe (Verbrennungsverbot) der Stadt Mainz vom 01.10.1996 ist zu beachten.

## **13. Antennenanlagen (Elektrosmog)**

Gemäß Festlegung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz sind Genehmigungen von Antennenanlagen im Baugenehmigungsverfahren mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 49 Abs. 2 Nr. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu versehen. So wird sichergestellt, dass Änderungen des Sicherheitsstandards zu Lasten des Betreibers der Anlage gehen.

## **14. Bau von Tiefgaragen**

Im Baugenehmigungsverfahren sind unter besonderen Umständen (z.B. Bildung wenig durchlüfteter Blockinnenbereiche) Maßnahmen zur Entlüftung von Tiefgaragen erforderlich, die gesunde Wohnverhältnisse (auch für Aufenthaltsbereiche im Freien) sicherstellen. Bei der Ausführung von Entlüftungsanlagen sind die Lärmrichtwerte der TA-Lärm / VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, zu beachten.

## **15. Erhaltungssatzung**

(§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich ist die Erhaltungssatzung "Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten im Bereich der Garnisonsgebäude an der Canisiusstraße/Kathen-Kaserne in Mainz-Gonsenheim (G 33 S)" am 22.12.1998 in Kraft getreten.

Innerhalb des bezeichneten Gebietes bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Mainz. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt auch für die nach Landesbauordnung (LBauO) genehmigungsfreien Vorhaben.

## **16. Aufhebung vorhandener Bebauungspläne**

Dieser Bebauungsplan hebt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sandbruch / Teil I - G 70 / I" und "Knotenpunkt Obere Kreuzstraße / Erbergerstraße - M 90" auf.

#### IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 I, S. 137), in seiner ab 01.01.1998 geltenden Neufassung.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 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. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).

Gemeindeordnung (**GemO**) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.1999 (GVBl. S. 470).

Landespflegegesetz (**LPfIG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff.).

Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (**DSchPfIG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 139 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff.).

#### Hinweis:

**DIN**-Vorschriften, auf die in diesem Bauleitplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Mainz, Umweltamt, Geschwister-Scholl-Straße 4, 55131 Mainz während der üblichen Bürozeiten einsehbar. Tel.: 12-2850/12-2894, Fax: 12-2555.