

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

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 "WA 1" - "WA 5" dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" - "WA 5" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende 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" - "WA 5" sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der jeweiligen allgemeinen Wohngebiete "WA 1" - "WA 5" ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1 - WA 5" ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Als Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1 - WA 5" maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie für die Höhenfestsetzungen von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche, gemessen an der angrenzenden Hinterkante des Gehweges oder der Mischverkehrsfläche, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise "a"

Allgemeines Wohngebiet "WA 2"

In der durch Planeintrag für das allgemeine Wohngebiet "WA 2" festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Doppelhäuser oder Hausgruppen (in offener Bauweise) zu errichten.

Dabei müssen die zwischen den Gebäuden liegenden Abstandsflächen durch bauliche Anlagen (Gebäudeteile, Garagen, Mauern, etc.) durchgängig geschlossen werden. Die Höhe dieser "zwischenliegenden" o.g. baulichen Anlagen darf maximal 3,0 m über dem jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt liegen. Die textliche Festsetzung 2.3 gilt dabei entsprechend.

Allgemeine Wohngebiete "WA 3" und "WA 4"

In der durch Planeintrag für das allgemeine Wohngebiet "WA 3" und "WA 4" festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Kettenhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.

Für die Kettenhäuser im "WA 3" gilt:

An die östlichen/ nordöstlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von mindestens 9,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse direkt angebaut werden.

An die westlichen / südwestlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von maximal 6,0 m im ersten Vollgeschoss direkt angebaut werden. Hierbei ist der jeweilige Zwischenraum zwischen realisiertem Gebäude und der westlichen / südwestlichen Grundstücksgrenze durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteile, Garagen, Mauern, etc.) zu schließen.

In den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Bei den jeweiligen Endhäusern dieser Kettenhauszeilen gelten diese Regelungen nicht. Hier ist ein mindestens 3,0 m breiter Grenzabstand einzuhalten. In dieser Fläche sind Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

Für die Kettenhäuser im "WA 4" gilt:

An die südlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von min. 9,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse direkt angebaut werden.

An die nördlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von maximal 6,0 m im ersten Vollgeschoss direkt angebaut werden. Hierbei ist der jeweilige Zwischenraum zwischen realisiertem Gebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteile, Garagen, Mauern, etc.) zu schließen.

In den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Bei den jeweiligen Endhäusern dieser Kettenhauszeilen gelten diese Regelungen nicht. Hier ist ein mindestens 3,0 m breiter Grenzabstand einzuhalten. In dieser Fläche sind Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

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

- 4.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 4" und "WA 5" sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA 1" sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" - "WA 5" ist je Grundstück maximal nur eine Grundstückszufahrt zulässig.
- 4.4 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

- 5.1 Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

6.1 Lärmschutzwall-/wand- Kombination "SM 1"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "SM 1" ist eine Lärmschutzanlage als kombinierte und begrünte Wall- / Wandkonstruktion entlang der Landesstraße L 426 und L 427 zu errichten. Entlang der bestehenden Tennisplätze der Bezirkssportanlage ist der bestehende Wall um eine Lärmschutzwand zu ergänzen. Entlang der westlichen Gebietszufahrt (von der L 427 kommend) ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

6.2 Höhe der Lärmschutzwall-/wand- Kombination "SM 1"

Die im Plan eingetragenen Schirmhöhen der Lärmschutzwall-/wand- Kombination bzw. Lärmschutzwand (W 1 bis W 6) bzw. Lärmschutzwand betragen im Abschnitt

W 1 = 3,5 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 426

W 2 = 5,0 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 426

W 3 = 6,0 m über der best. Fahrbahnoberkante der Landesstraßen L 426 & L 427

W 4 = 5,0 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 427

W 5 = 3,5 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 427

W 6 = 2,0 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 427

6.3 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Straßenverkehrslärmimmissionen / Fluglärm

Im gesamten Plangebiet sind für alle zum Schlafen genutzten Räume Schall- dämmlüfter einzubauen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in den nachstehenden Plänen gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile geschossweise entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB)		
	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Aufgrund des Fluglärms sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss (EG) von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 des Lärmpegelbereichs III umzusetzen.

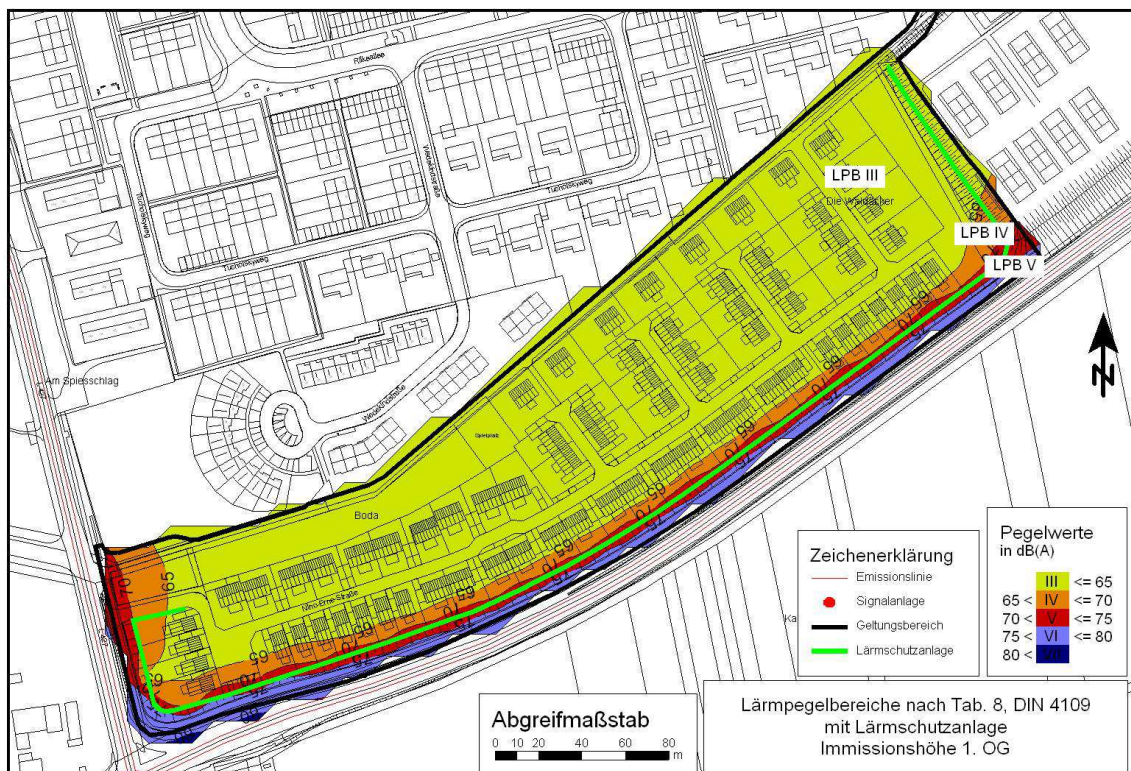


Abbildung: Lärmpegelbereiche 1. Obergeschoss

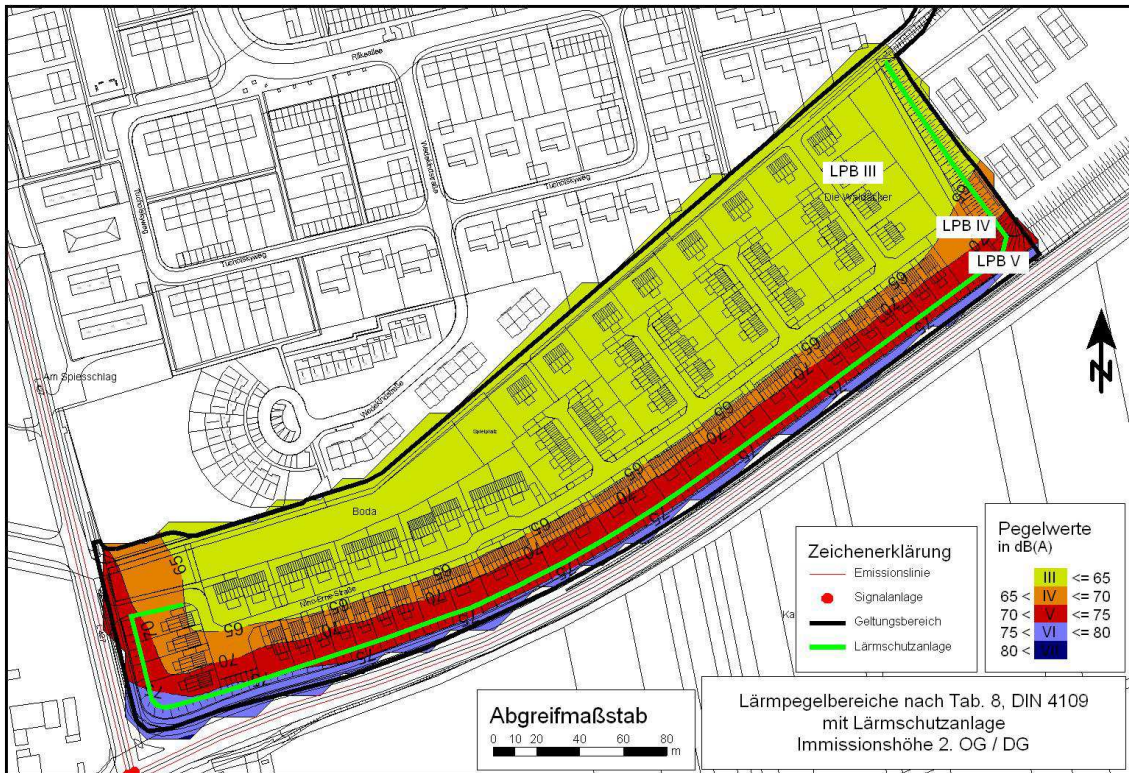


Abbildung: Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

6.4 Schallschutzmaßnahmen "SM 2"

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 1. OG, der ausschließlich Fenster nach Süden hat (Südfassade), ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

Im 2. OG muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Wohnraum ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden haben.

Offene Balkone und Terrassen im 1. und 2. OG nach Süden sind unzulässig.

6.5 Schallschutzmaßnahmen "SM 3"

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 1. OG, der ausschließlich Fenster nach Süden (Südfassade) und Westen (Westfassade) hat, ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

Im 2. OG muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Wohnraum ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden haben.

Offene Balkone und Terrassen im 1. und 2. OG nach Süden sind unzulässig.

Offene Balkone und Terrassen im 1. OG nach Westen sind unzulässig.
Offene Balkone und Terrassen im 2. OG nach Westen und Osten sind unzulässig.

6.6 Schallschutzmaßnahme "SM 4"

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 1. OG, der ausschließlich Fenster nach Süden hat (Südfassade), ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

Im 2. OG muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Wohnraum ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden haben.

Offene Balkone und Terrassen im 1. und 2. OG nach Süden sind unzulässig.
Offene Terrassen und Balkone im 2. OG nach Osten sind unzulässig.

6.7 Schallschutzmaßnahme "SM 5"

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 1. OG, der ausschließlich Fenster nach Süden hat (Südfassade), ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

Im 2. OG muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Wohnraum ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden haben.

Offene Balkone und Terrassen im 1. und 2. OG nach Süden sind unzulässig.
Offene Terrassen und Balkone im 2. OG nach Westen sind unzulässig.

6.8 Schallschutzmaßnahme "SM 6"

Bei schutzbedürftigen Räumen im 2. OG, die ausschließlich Fenster nach Westen oder Osten haben, ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

Zum Schlafen genutzte Räume im 1. OG, die ausschließlich Fenster nach Westen haben, sind mit einem Schalldämmlüfter auszustatten.

Offene Terrassen und Balkone im 2. OG nach Osten und Westen sind unzulässig.

6.9 Schallschutzmaßnahme "SM 7"

Zum Schlafen genutzte Räume im 1. OG, die ausschließlich Fenster nach Westen haben, sind mit einem Schalldämmlüfter auszustatten.

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 2. OG, der ausschließlich Fenster nach Westen hat, ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Offene Balkone und Terrassen im 2. OG nach Westen sind unzulässig.

6.10 Schallschutzmaßnahme "SM 8"

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 1. OG, der ausschließlich Fenster nach Westen hat, ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Bei jedem schutzbedürftigen Raum im 2. OG, der ausschließlich Fenster nach Westen hat, ist durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

Offene Balkone und Terrassen im 1. und 2. OG nach Westen sind unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Begrünungsmaßnahmen ausschließlich heimische standortgerechte Bäume und Sträucher der entsprechenden Pflanzlisten aus dem Umweltbericht zu verwenden.

7.1 Pflanzfläche "P 1"(Lärmschutzwall)

Die Lärmschutzanlage ist derart zu gestalten, dass trockenwarme Standorte als Artenschutzmaßnahme im Sinne einer Kompensation entstehen, die als Lebensräume für Zauneidechsen geeignet sind. Diese Planung ist mit dem Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 1" (Lärmschutzanlage) sind Laubbäume in einer Reihe angeordnet zu pflanzen. Dabei sind landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Versickerungsfläche "V"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist eine Fläche als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Versickerungsfläche ist naturnah zu gestalten. Dazu ist eine artenreiche Wiesenmischung einzusäen (z.B. 01 Blumenwiese der Fa. Rieger-Hofmann), die als zweischürige Mähwiese gepflegt wird. Dabei dürfen die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni und die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen. Das Mahdgut ist eine Woche nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. In den Randbereichen sind heimische Sträucher gemäß Pflanzliste des Umweltberichts anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

ten. Zur baulichen Ausführung sind die Vorgaben aus dem geotechnischen Gutachten zu beachten.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen schließen sich nicht aus und können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

7.4 Fassadenbegrünung

Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und /oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mindestens 20 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Baumpflanzungen

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. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

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

- 8.1 Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind die Arten der entsprechenden Pflanzenliste im Umweltbericht zu verwenden.

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 5" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- 1.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 6° Neigung zulässig.

2. *Dachaufbauten*

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

3. *Einfriedungen*

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten ("WA 1"- "WA 5")" sind bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs.1 LBauO als Einfriedungen von Hausgärten bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn ist zur Herstellung eines festen Sichtschutzes eine Erhöhung der Einfriedung auf 2,0 m auf einer Länge von maximal 3,0 m zulässig.

4. *Mülltonnenstandplätze, Müllsammelplätze*

- 4.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzugrünen. Hierbei sind die Arten der entsprechenden Pflanzenliste im Umweltbericht zu verwenden.

III. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)" ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich der alten Feuerwache Mainz-Lerchenberg (B 135)".

Der Bebauungsplan "Le 2" ersetzt durch die Überplanung des bestehenden Wirtschaftsweges / Fuß- und Radweg (Flurstücksnummern 31/6 und 644/4, Gemarkung Mainz-Lerchenberg, Flur 15) und für die Gebietszufahrt im Westen in seinem Geltungsbereich Teilbereiche folgender Bebauungspläne: "B 33 / 4.Ä", "B 33 / 1.Ä" (Lerchenberg-Süd) und "B 131" (Ehemaliges Gelände der Feuerwache II in Mainz-Lerchenberg).

Grundwasserhaltung

Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werden, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde 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 / Ausnahme nach § 67 BNatSchG / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (Gesamtheit aller Insektenarten einer Region) sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Bodenfunde

Sollte es im Geltungsbereich des "Le 2" zu Funden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs.1 DschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131 / 2016-300, Fax 06131 / 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, das gesamte, anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Straßenverkehrsflächen des Plangebietes in eine großzügig bemessene, zentrale Versickerungsmulde im Osten des Plangebietes einzuleiten und dort nach dem Stand der Technik zu versickern.

Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Le 2" gilt die "Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernheizung für das Gebiet Mainz-Lerchenberg und des Zweiten Deutschen Fernsehens" vom 05.07.1984. Als Versorgungsgebiet wird das gesamte Gebiet des Stadtteils Lerchenberg festgesetzt. Die innerhalb des Geltungsbereiches "Le 2" hinzugekommenen Gebäude müssen an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.

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 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

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 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1724).

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 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

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.