

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Vor der Frecht (B 168)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

1.1.1 *Mischgebiet (MI)*

1.1.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet "MI 1" sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Im Mischgebiet "MI 2" sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

1.1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)*

1.1.2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet "GEE" dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

(§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" gemäß § 6 BauNVO sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet "GEE" gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
 - Sportgroßgeräte generell,
 - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
 - Golf
 - Motorradfahren
 - Reiten
 - Fechten
 - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
 - Tauchen
 - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)

- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, jedoch maximal auf 450 qm Verkaufsfläche, zulässig. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf max. 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes darf 800 qm nicht überschreiten. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.

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

1.2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten zulässigen maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ist die angrenzende Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

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

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" darf die Grundfläche ausnahmsweise durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden.

1.2.3 Überschreitung der zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen

Durch Treppenaufgänge, technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhl-anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

1.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Im "MI 1" und "MI 2" ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Breite von maximal 10,00 m je Fassade zulässig.

Im "MI 2" ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m je Fassade zulässig.

1.3.2 *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

1.3.3 *Abweichende Bauweise*

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

1.4 *Geförderter Wohnungsbau* (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten sind mindestens 33 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.5 *Private Grünflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche "GF" mit der Zweckbestimmung "Flächiger Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.

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

1.6.1 *Versiegelung*

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen

Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" für Fußgänger- und Radfahrerverkehr innerhalb des festgesetzten Mischgebietes "MI 1" ergeht zugunsten der Nutzer:innen des angrenzenden Mischgebietes "MI 2".

1.8 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Schutzbedürftige Räume von Wohnungen

In Fassadenabschnitten von Gebäuden im Mischgebiet südlich der Straße "Vor der Frecht", deren Abstand von der Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes weniger als 10 m beträgt, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm nicht zulässig.

1.8.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten entsprechend folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend folgender Abbildung.

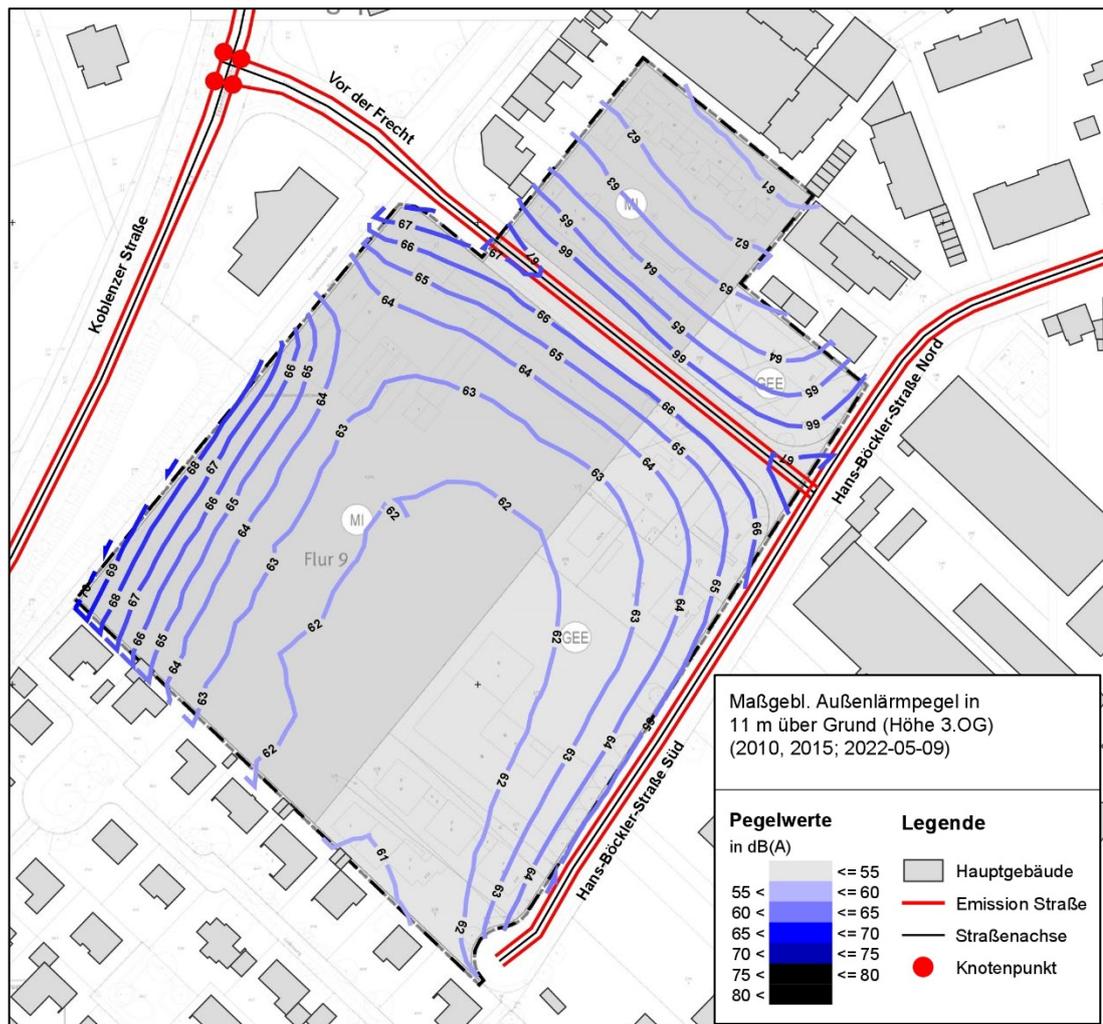


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel L_a gem. DIN4109 (2018-01)

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

1.8.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen.

Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu gewährleisten. Die schallgedämmten Belüftungsanlagen sind beim Nachweis des Schutzes vor Außenlärm zu berücksichtigen.

1.8.4 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.9.1 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.

Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Von den Standorten für Baumpflanzungen kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.9.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 50% der Anpflanzflächen sind jeweils Gehölze wie folgt zu pflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche "P 1" ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens zweireihige, dichte und durchgängige Gehölzpflanzung aus hohen Sträuchern (verpflanzt, mindestens 3-4 Triebe, Mindesthöhe 100 - 150 cm) zu pflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche "P 2" ist die Gehölzpflanzung aus Sträuchern (verpflanzte, Mindesthöhe 60 - 100 cm) anzulegen. Je 50 qm der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Heister (verpflanzter Heister, Mindesthöhe 175 - 200) oder ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Sträucher, Heister und Bäume müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein. Die Verwendung von Arten der Artenauswahlliste wird empfohlen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit bodendeckenden und krautigen Pflanzen (Stauden, Kräuter, Bodendecker) zu bepflanzten oder als extensive und blütenreiche Wiese anzulegen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.9.3 Erhaltungsflächen

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen zu erhalten. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, verpflanzte, Mindesthöhe 60-100 cm) zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind so vorzunehmen, dass der Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Gehölzfläche erhalten bleiben.

1.9.4 Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind zu erhalten und bei Verlust durch hochstämmige, standortgerechte, und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

1.9.5 Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis einschließlich 20 Grad Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 qm zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 1/3 der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn

1. statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt.

Für die intensive Dachbegrünung ist mindestens ein durchwurzelbarer Substrataufbau von 30 cm und eine Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und kleinen Gehölzen vorzusehen.

oder

2. pro 3 qm nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 qm mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück nachgewiesen und hergestellt wird.

Die Pflanzung der Sträucher als Kompensation ist zusätzlich zu den Festsetzungen Nr. 1.9.2 und 1.9.7 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus den übrigen Festsetzungen oder anderen rechtlichen Verpflichtungen angerechnet werden.

1.9.6 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller etc.), die nicht mit Gebäuden deren Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter; Stauden): 60 cm

Sträucher: 80 cm

Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm

Bäume 1. Ordnung: 150 cm

Bei Baumpflanzungen ist ein entsprechender Substrataufbau im gesamten Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich.

1.9.7 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Anlage und Kombination der Begrünung mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche in den Baugebieten ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen. Sofern die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaute Grundstücksfläche 50 qm nicht erreicht, entfällt diese Anforderung. Vorhandene Bäume und anzupflanzende Bäume, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, können angerechnet werden, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Innerhalb des Mischgebietes "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" sind mindestens 15 % des Baugrundstückes und innerhalb des Mischgebietes "MI 1" mindestens 10 % des Baugrundstückes mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Sträuchern (Mindestqualität verpflanzt, 60-100 cm) zu bepflanzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen und Anpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 1.9.2 können angerechnet werden.

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

2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Klimageräte, Lüftungsanlagen etc.) sowie-Treppenaufgänge dürfen max. 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen.

Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einfriedung (Ummauerung, Zäune etc.) der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und mit standortgerechten und hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen (Kletterpflanzen) einzugrünen.

2.3 Vorgärten

Die Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen in den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" ist unzulässig. Die flächige Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.4.2 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen

und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.

- 2.4.3** In den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" dürfen Werbeanlagen an Gebäuden maximal 10 %, der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
- 2.4.4** In dem eingeschränkten Gewerbegebiet "GEE" dürfen Werbeanlagen an Gebäuden maximal 25 %, der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
- 2.4.5** Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen oder mit Gehölzen (Sträucher, freiwachsende oder geschnittene Hecken) in voller Höhe einzugrünen.

3. Hinweise

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)".

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S. d. § 54 WHG ortsnah versickert, werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 m³ Behälterinhalt zulassungsfrei.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - 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.

Fund und Fundstelle sind gemäß § 18 DSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Bewegliche Funde sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr besteht, dass sie abhandenkommen.

Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Umweltbericht formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./29.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

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

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.

Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen. Dem Grün- und Umweltamt ist ein Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Nisthilfen

Beim Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsstützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 2 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (wie z.B. Tiefgaragen u.a.) und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

In der Satzung werden Anforderungen zur Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzen, Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begrünung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

4. **Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen**

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant‘
Ulmus hollandica "Lobel"	Ulme, Hybridsorte

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraeaster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
hochstämmige Obstgehölze in Sorten	

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*

Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaeagnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa
* Großsträucher	

Kletterpflanzen für die Begrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwänden

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt*
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
* Arten benötigen eine Kletterhilfe	

Extensivvegetation für die Dachbegrünung

Sedum-Arten und Sukkulente	z.B. Dachwurz, Mauerpfeffer, Fetthenne
Kräuter, Stauden	z.B. Kartäusernelke, Felsennelke
trockenheitsverträgliche Gräser	
Moose	

5. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Hinweis:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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