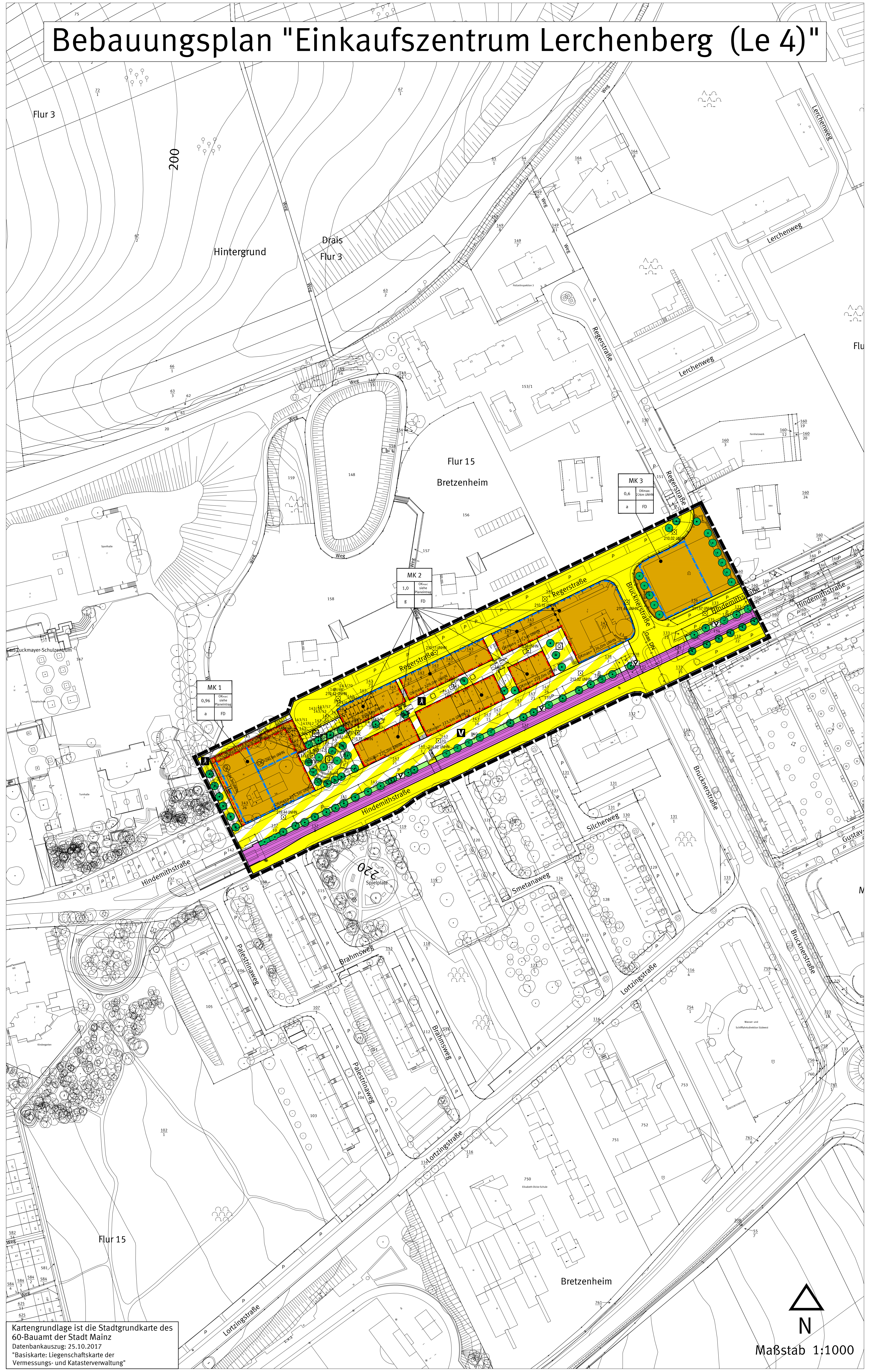
Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 25.10.2017
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

MK		Art der baulichen Nutzung	
1,0	OKmax: 226m üNHN	Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante baulicher Anlagen, Angaben in Meter ü. NHN
a	FD	Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

🟧 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

1,0 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKmax Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über NHN

(OK) Zwingende Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über NHN

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

Baulinie

Baugrenze

a abweichende Bauweise

g geschlossene Bauweise

Dachform
(§ 88 LBauO, § 9 Abs.4 BauGB)

FD Flachdach

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

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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

Straßenbegrenzungslinie

🟨 Verkehrsflächen

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

🚶 Fußweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

Q Quartiersplatz

Ga Garagen

🟪 ÖPNV - Trasse

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung siehe Planeintrag)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

🟩 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

V Straßenbegleitgrün

GH Gehölzfläche

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

L mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 1.7.1)

G+F mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 1.7.2)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen

● Erhaltung von Bäumen

● Erhaltung von Baumgruppen

● Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

20 Bemassung

Katastergrundlage 1 : 1000

210,02 üNHN Höhenpunkt, Angaben in Meter ü. Normalhöhennull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

1.1.1 Kerngebiet

Die im Bebauungsplan gemäß § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebiete "MK 1", "MK 2" und "MK 3" dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

In den festgesetzten Kerngebieten "MK 1","MK 2" und "MK 3" sind zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen.

Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig. Die Erdgeschosszone im MK 1 und MK 2 bezieht sich auf die Höhenlage der Fußgängerzone und der Quartiersplätze. Im MK 3 bezieht sich die Erdgeschosszone auf die Höhe der Hindemithstraße.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

1.2.1 Höhenbezugspunkt

Die in den Kerngebieten "MK 1", "MK 2" und "MK 3" durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN).

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, 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.

1.2.3 Zwingende Oberkanten in "MK 1"

Die festgesetzten zwingenden Oberkanten können ausnahmsweise bis zu 1,5 m unterschritten werden.

1.2.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes "MK 1" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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

1.3.1 Die festgesetzten Baulinien in "MK 1" dürfen im Bereich der Erdgeschosszone ausnahmsweise um bis zu 5 Meter unterschritten werden.

1.3.2 In der abweichenden Bauweise "a" dürfen die Gebäude innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Bebauung hat in Form eines zusammenhängenden Gebäudekörpers zu erfolgen.

1.3.3 In den in der Abbildung 1 gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der Baulinien auch durch untergeordnete Bauteile nicht zulässig. Die Errichtung von Vordächern im Bereich der Erdgeschosszone ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

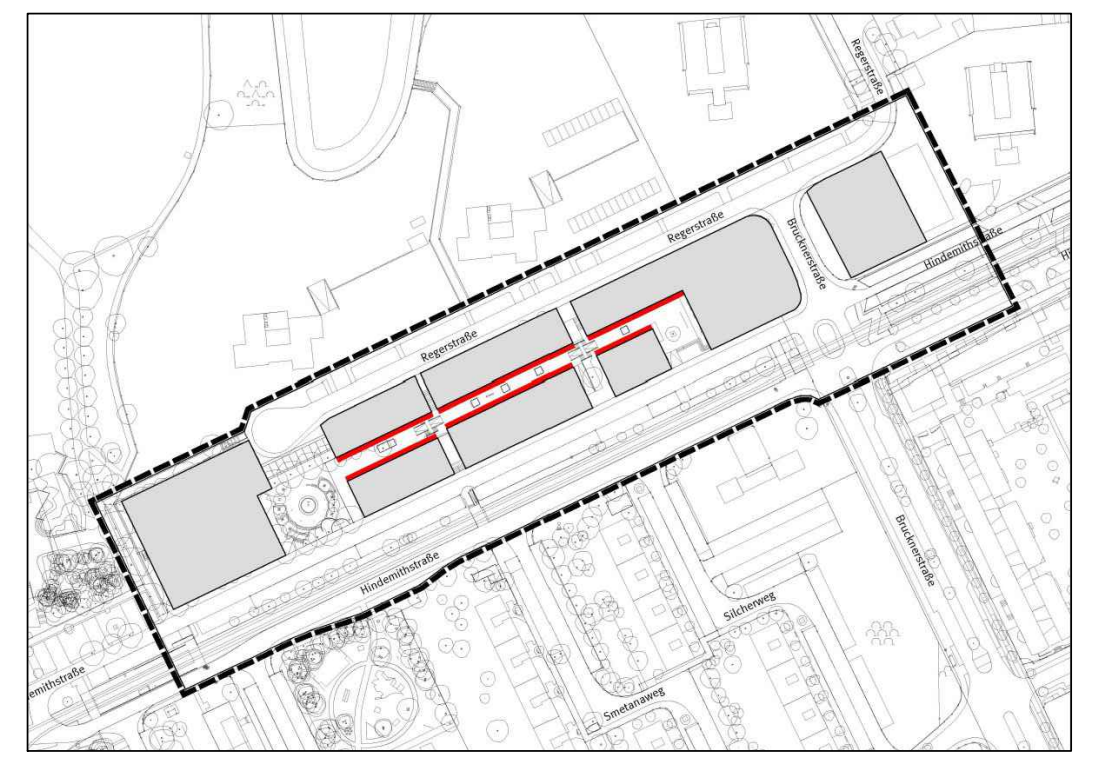


Abbildung 1: Innenfassaden

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

1.4.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb des festgesetzten "MK 1" ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Innerhalb des "MK 3" sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Garagen" sind nicht überdachte Stellplätze ausgeschlossen.

1.4.3 Die Errichtung von Müllsammelstandorten ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

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

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 33 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken: Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.6.2 Installation von Nisthilfen

Die vorhandenen Quartiere für Haussperlinge sind zu erhalten. Sofern Quartiere des Haussperlings an den Bestandsgebäuden "Regerstraße Nr. 25 und 35" (Flurstücke 143/8 und 143/4, Flur 15) nicht erhalten werden können, sind jeweils künstliche Nisthilfen für den Haussperling (z.B. Hausperlingskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind vorrangig an den straßenseitig und nach Norden ausgerichteten Fassaden anzubringen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau bzw. Montage sind zulässig. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

1.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Extensives Grünland mit Gehölzen

Auf dem Flurstück Nr. 127/3, Flur 2 Gemarkung Drais ist auf einer Fläche von 2.390 m² extensives Grünland mit Gehölzen zu entwickeln. Es sind 46 heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16/ 18 cm) zu pflanzen. Auf ca. 680 m² des Flurstückes ist eine Strauchhecke durch die Pflanzung von standortgerechten, gebietseigenen Sträucher (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste des Umweltberichtes zu verwenden. Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischen Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft (z. B. Regiosaatgut) zu entwickeln.

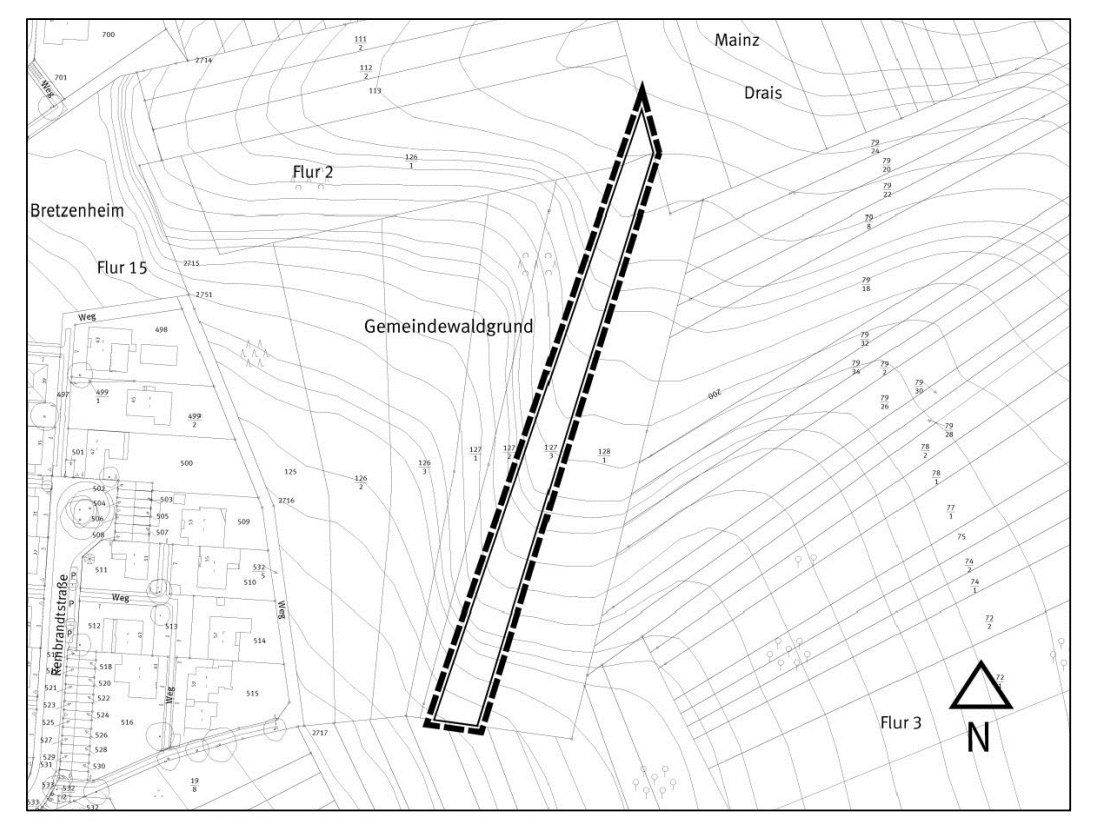


Abbildung 2: Flurstück Nr. 127/3, Flur 2 Gemarkung Drais

Hinweis: Details zur Ausbildung und Pflege der Fläche für die Rauchschwalben sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "Le 4" zu entnehmen.

Herstellung eines Nistplatzes mit Nisthilfen (Rauchschwalbe)

Auf dem Flurstück 127/3, Flur 2 Gemarkung Drais ist ein Nistplatz mit vier Kunstnestern für Rauchschwalben gemäß Umweltbericht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Details zur Herstellung und Unterhaltung des Nistplatzes für die Rauchschwalben sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "Le 4" zu entnehmen.

Anbringen von Quartierhilfen

Auf dem Flurstück 159, Flur 15, Gemarkung Bretzenheim sind zwei Quartierhilfen für den Gartenschläfer (Schläferkobel) an geeigneten Bäumen gemäß Umweltbericht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

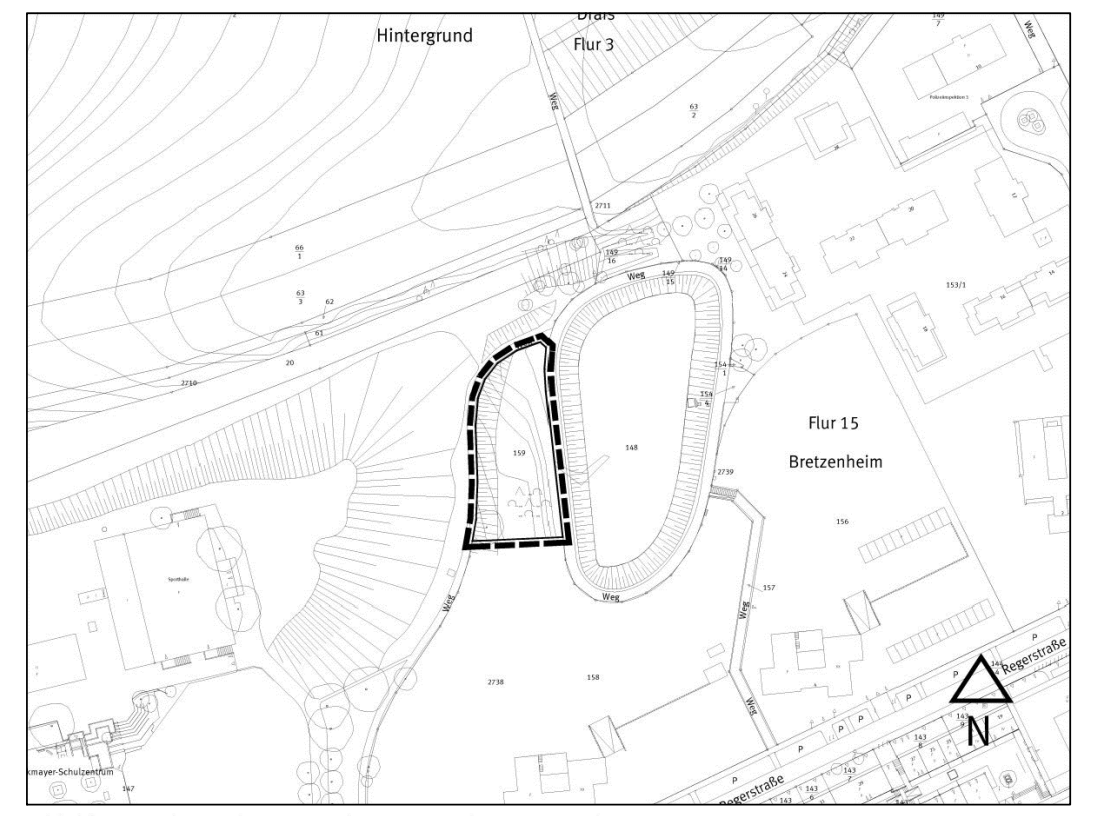


Abbildung 3: Flurstück Nr. 159, Flur 15 Gemarkung Bretzenheim

Hinweis: Details zur Herstellung und Unterhaltung der Quartierhilfen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "Le 4" zu entnehmen.

Zuordnung:

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird die festgesetzte Ausgleichsfläche Flurstück 127/3, Flur 2, Gemarkung Drais anteilig:

- den Kerngebieten mit 55 %
- (davon Kerngebiet "MK 1" mit 35 %, Kerngebiet "MK 2" mit 5 % und Kerngebiet "MK 3" mit 15 %)
- und den Verkehrsflächen mit 45 %

zugeordnet.

Die Maßnahme Herstellung eines Nistplatzes mit Nisthilfen (Rauchschwalben) wird dem Kerngebiet "MK 2" zugeordnet.

Die Maßnahme Anbringen von Quartierhilfen auf dem Flurstück 159, Flur 15, Gemarkung Bretzenheim wird dem Kerngebiet "MK 1" zugeordnet.

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

1.7.1 Leitungsrecht

Die durch Planeintrag festgesetzten Leitungsrechte "L" ergehen zugunsten der Versorgungsträger.

1.7.2 Geh- und Fahrrecht

Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der Stadt Mainz zur Nutzung durch die Öffentlichkeit.

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

1.8.1 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. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

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

1.8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.
Die Themenkarten der schalltechnischen Untersuchung *(s. Abbildungen 2-6)* der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume.

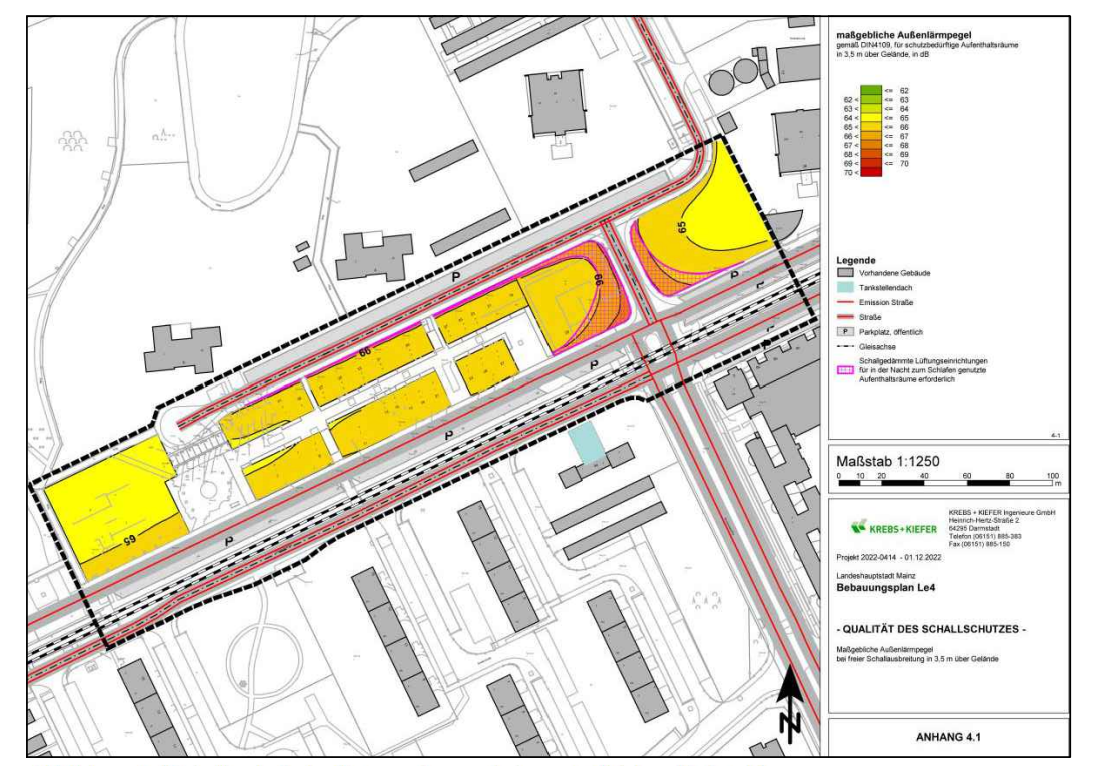


Abbildung 4: "Schalltechnische Untersuchung - Anhang 4.1" (ohne Maßstab)
(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Le 4" vom 05.12.2022)

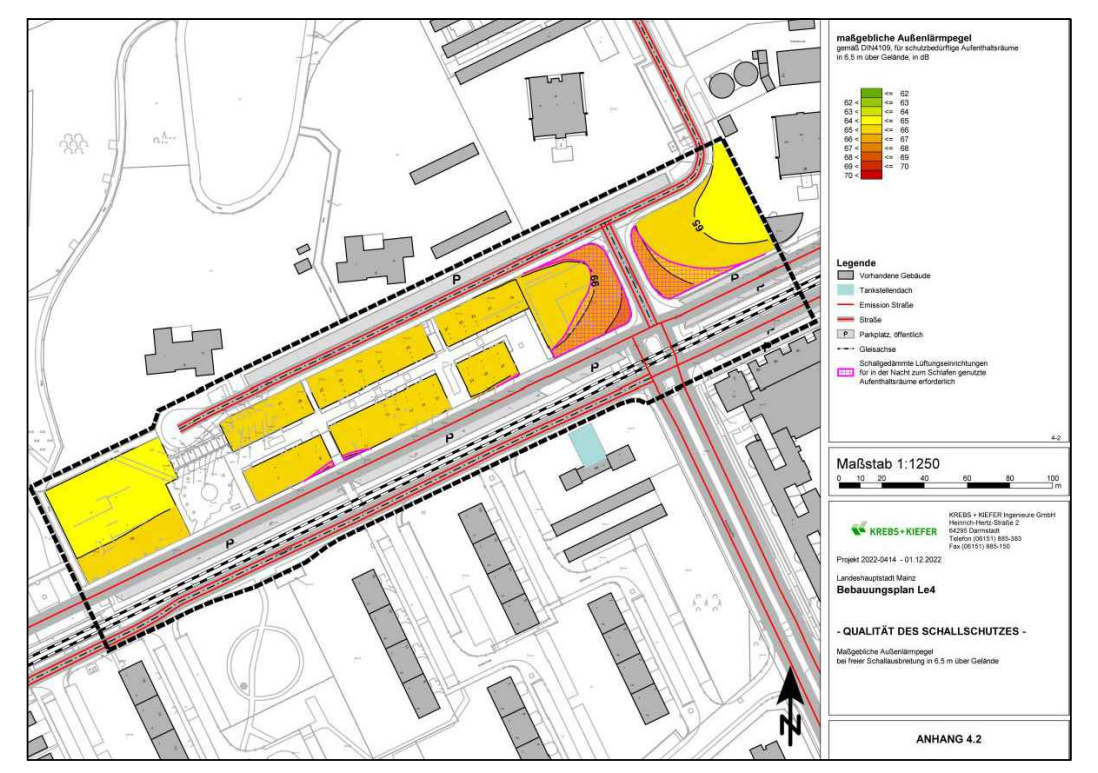


Abbildung 5: "Schalltechnische Untersuchung - Anhang 4.2" (ohne Maßstab)
(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Le 4" vom 05.12.202

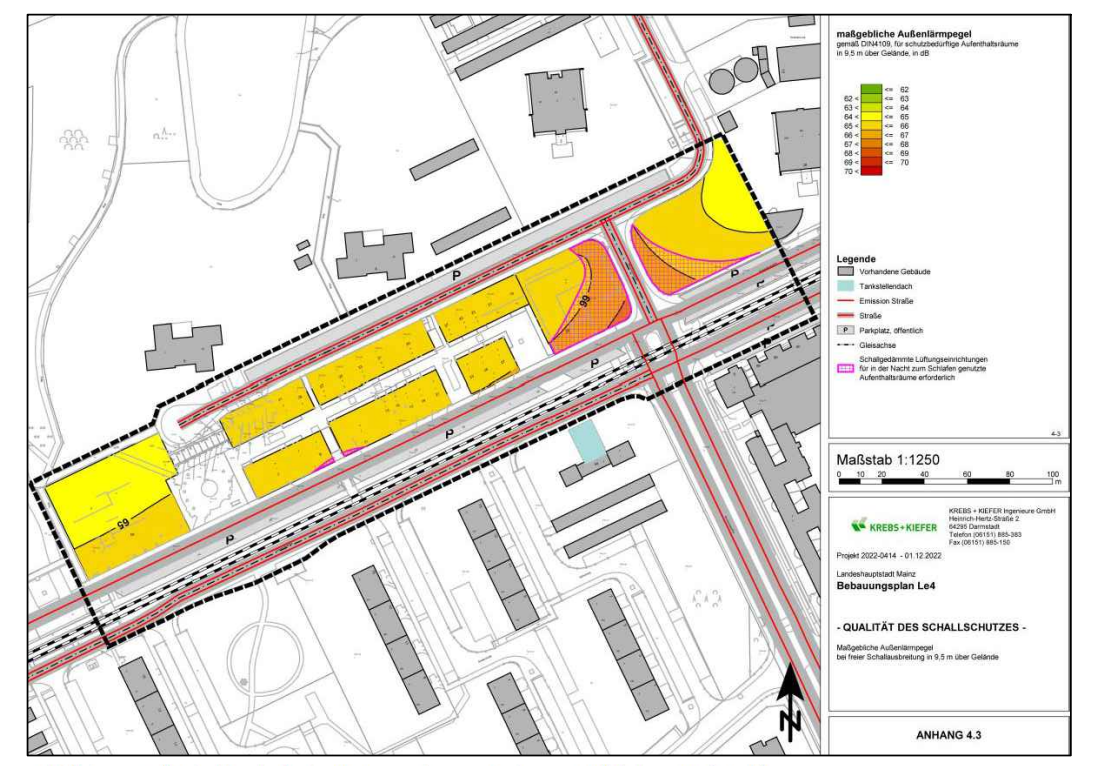


Abbildung 6: "Schalltechnische Untersuchung - Anhang 4.3" (ohne Maßstab)
(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Le 4" vom 05.12.2022)

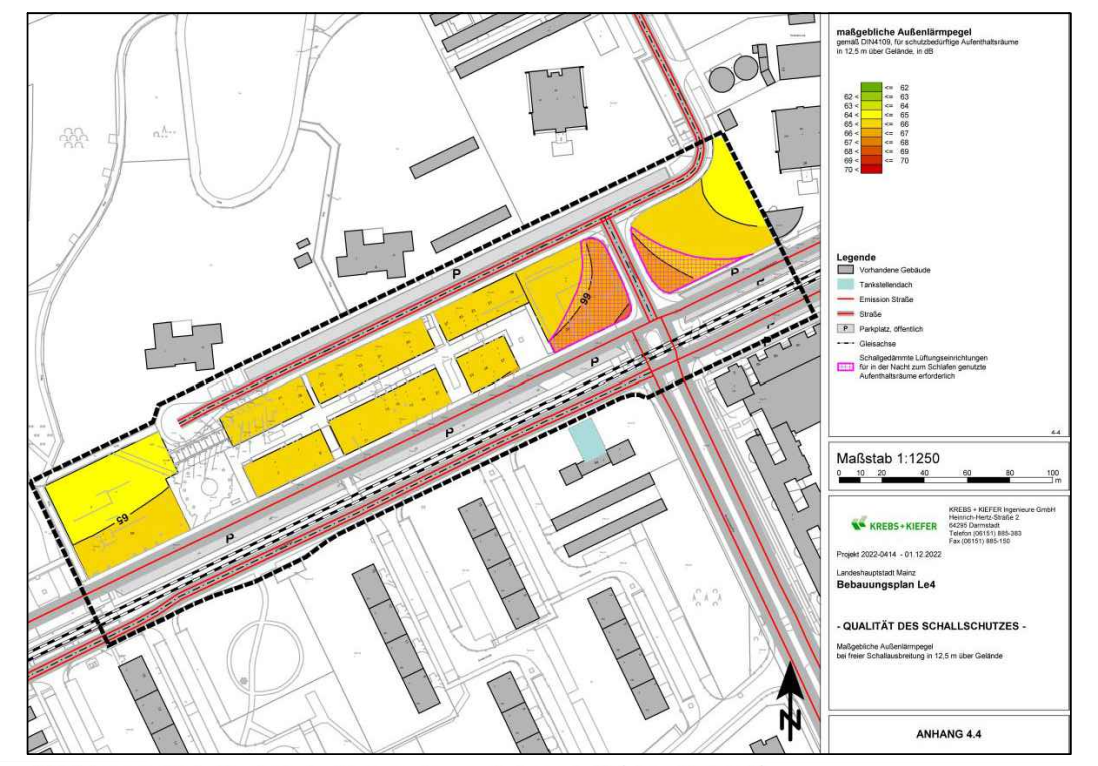


Abbildung 7: "Schalltechnische Untersuchung - Anhang 4.4" (ohne Maßstab)
(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Le 4" vom 05.12.2022)

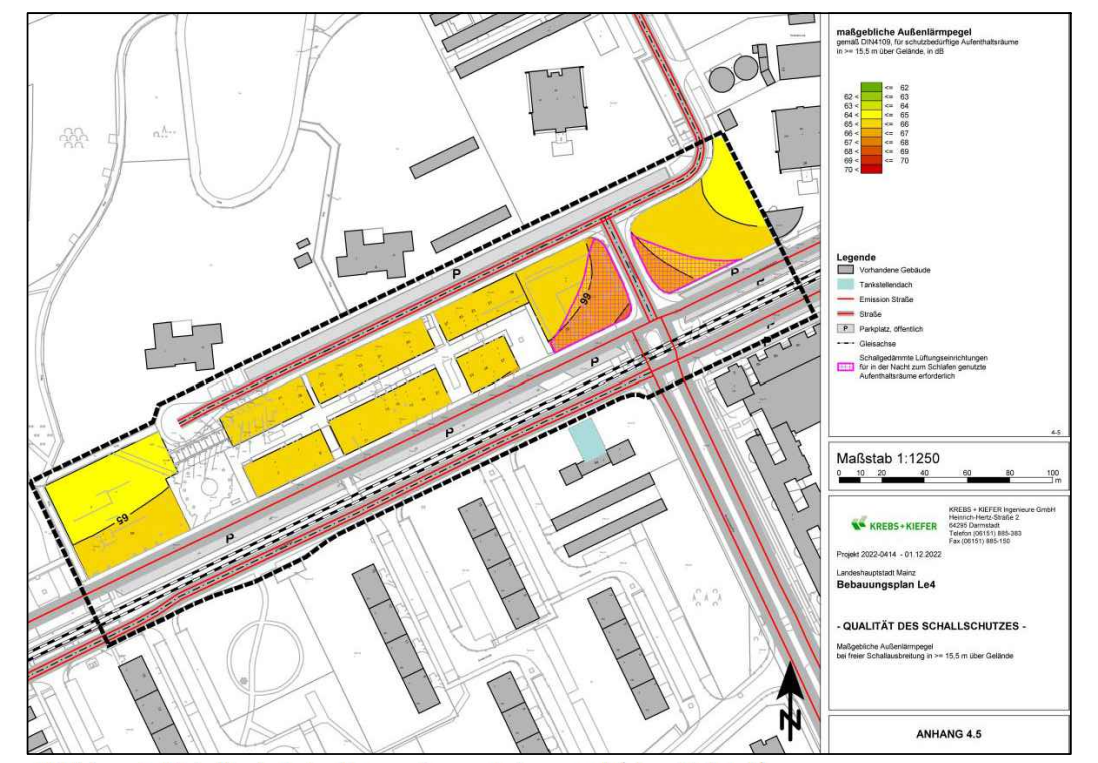


Abbildung 8: "Schalltechnische Untersuchung - Anhang 4.5" (ohne Maßstab)
(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Le 4" vom 05.12.2022)

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

Im Plangebiet sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den in den Karten der schalltechnischen Untersuchung *(s. Abbildungen 2-6)* der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt gekennzeichneten Fassaden von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums ‹ 50 dB(A) beträgt."

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

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

Im Trassenbereich der Straßenbahn sind schmalkronige Sorten zu verwenden.

1.9.2 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu erhalten und gegen jede Beeinträchtigung zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Fläche für die Erhaltung von Sträuchern
Auf der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltsfläche sind die vorhandenen Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust von Sträuchern sind diese durch landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher (Mindestqualität Strauch 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100 cm) zu ersetzen.

1.9.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
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. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2: 1 erfolgt.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind für den Substrataufbau über Drainschicht folgende Mindeststärken vorzusehen:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden):	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3.Ordnung:	100 cm

Für die mit "Ga" gekennzeichneten Flächen gelten folgende Mindestanforderungen: Die Dachflächen der Garagen sind mit einem mindestens 20 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und einfach intensiv mit standortangepassten vorwiegend heimischen Stauden, Gräsern und niedrigen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.4 Fassadenbegrünung / Begrünung von Außenwänden

Tür- und/ oder fensterlose Außenwände und zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 20 m², Außenwände von Garagen, Mauern und Stützmauern ab einer Höhe von 2,0 m sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Es ist mindestens eine Pflanze je 2 m Außenwand- oder Mauerlänge zu verwenden. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind grenzständige Außenwände.
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwand- und Mauerbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwand- und Mauerbegrünung zusätzlich eine 5 m² große, mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder in gleichem Umfang auf den Dachflächen zusätzlich nachgewiesen und hergestellt wird.

1.9.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. 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, zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden):	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3.Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.9.6 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.
Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nach zu pflanzen.

1.9.7 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet "MK 3"

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

Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche innerhalb des Kerngebietes „MK 3“ sind Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

Zusätzlich ist je angefangene 200 m² der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein.

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

2.1. *Dachform*

2.1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2.2. *Dachaufbauten*

2.2.1 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Klimageräte) dürfen max. 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

2.3. *Werbeanlagen*

2.3.1 An den in Abbildung 1 (TF 1.3.3) gekennzeichneten Fassaden sind Werbeanlagen ausschließlich in der Erdgeschosszone bezogen auf die Ebene der Fußgängerzone zulässig.

An den übrigen Fassaden sind Werbeanlagen ausschließlich in der Erdgeschosszone sowie in der Ebene des ersten Obergeschosses bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen an Vordächern ist unzulässig.

Pylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.4. *Vordächer*

Im Bereich der in Abbildung 1 (TF 1.3.3) gekennzeichneten Fassaden sind Vordächer in gleicher Höhe und Dimension (ca. in einer Tiefe von 2,1 m und einer Höhe von 3,1 m) in voller Fassadenbreite zu errichten. Vorhandene Vordächer sind zu erhalten und bei Erneuerung wiederherzustellen.

3. *Hinweise*

3.1. *Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen*

Der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" überplant in seinem Geltungsbereich vollständig den Bebauungsplan "Erweiterung des Einkaufszentrums in Mainz-Lerchenberg (B 134)" sowie in Teilbereichen die Bebauungspläne "Ladenzentrum Lerchenberg – Ergänzung (B 91)", "Lerchenberg-Zentrum (B 46)" sowie "Östlich Brucknerstraße – Waldgewann (Ma 26)".

3.2. *Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser*

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i. S. d. § 54 WHG) auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbaren 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 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ 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. Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, ist genehmigungsfrei. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser z.B. über Rigolen oder Sickerschächte bedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.3. *Bodenarbeiten - Bodenschutz*

Bei Bodenarbeiten und Baumaßnahmen sind grundsätzlich die fachlichen Normen (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) zu beachten.
Bodenarbeiten dürfen nur bei geeigneter Bodenfeuchte durchgeführt werden, d.h. nach ergiebigen Niederschlägen sind diese so lange einzustellen bis der Boden wieder abgetrocknet ist.
Generell sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben und zwischenzulagern.
Die Vermischung unterschiedlichen Bodenmaterials ist unzulässig.
Nicht natürliche Verdichtungen, z.B. durch Maschinen und Geräte sind nach der Baumaßnahme zu beseitigen. Bauzeitlich in Anspruch genommene Grünflächen sind nach Bauabschluss wieder zu begrünen.

3.4. *Archäologische Funde*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich möglicherweise im Quellbereich der römischen Wasserleitung. Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 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. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.5. *Besonderer Artenschutz*

3.5.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (Willigalla – ökologische Gutachten, Stand: 12.05.2023) und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten in Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen.

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 die Rodung, Fällung und Beseitigung von Bäumen und Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich 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 aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel (u.a. Haussperlinge, Rauchschwalben und Stare), Fledermäuse und Bilche (Gartenschläfer) 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 unvermeidbar berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67/§ 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

3.5.2 Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z. B. solche 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 u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 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 Technik auszuführen.
Bei der Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

3.5.3 Nisthilfen

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

3.6. *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- und Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweiligen 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. 1,50 m zum Kronentraufbereich einhalten.

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

3.7 *Pflanzenvorschlagsliste*

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
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‘

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
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalli	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

schmalkronige Bäume z.B. zur Verwendung im Trassenbereich der Straßenbahn

Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulen-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winter-Linde
Quercus roburs ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche

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 Außenwände

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

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

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.

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan Le 4 PII.dwg	03.08.2023
Digitale Stadtgrundkarte	SGK Le4.dwg	28.08.2019
Textliche Festsetzungen	3-TF-Le4.II.docx	03.08.2023

Abstimmung

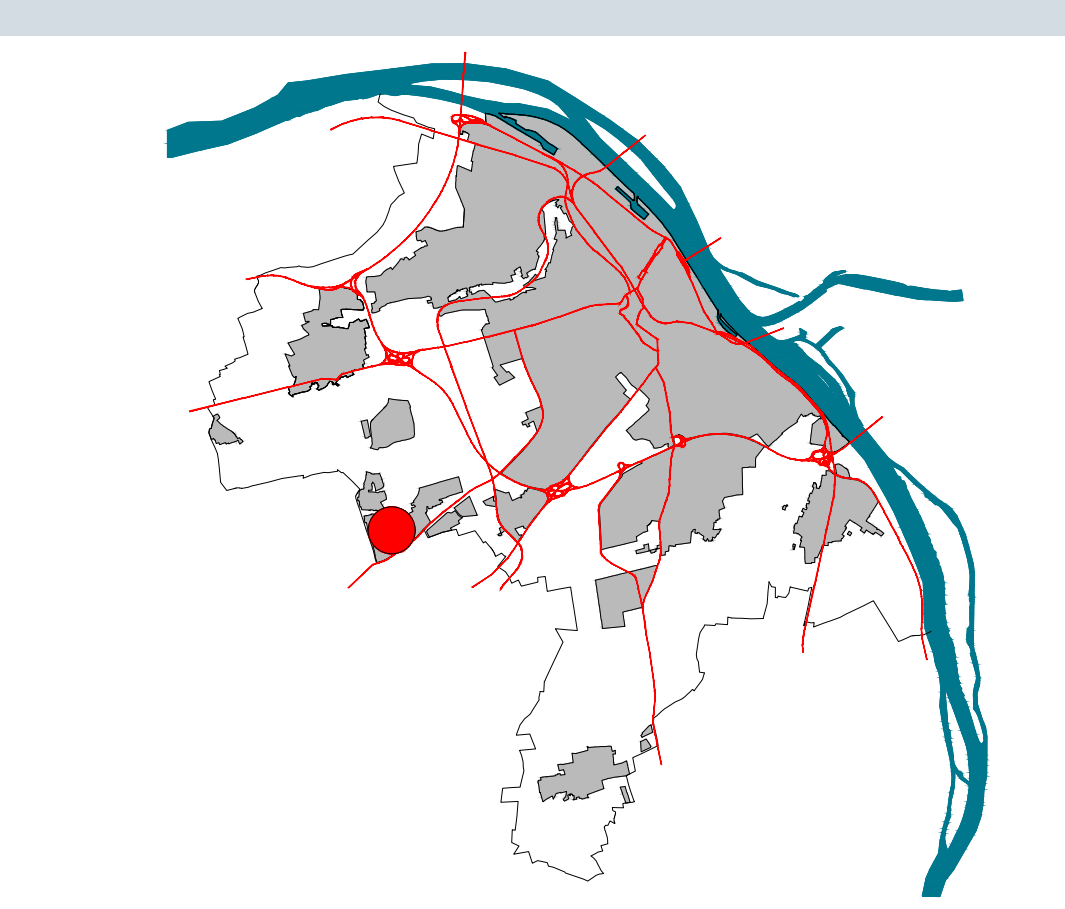
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

Verfahren		Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	07.02.2018	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	23.03.2018	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.04.2021	
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: bzw. Aushang vom 03.05.21 bis 21.05.21		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:		
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom bis		
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:		
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis		
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis		
11. Ausgefertigt:		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Groh		
	Lener		
Zeichner/in	Neumert		
	Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		

Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan Le 4
Planstufe II

"Einkaufszentrum Lerchenberg"