

Bauamt | Abteilung Bauaufsicht



Landeshauptstadt
Mainz

Leitfaden für Entwurfsverfasser

Hinweise zu Bauunterlagen

Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Mainz

Dezernat für Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

Bauamt

Zitadelle Bau C

55131 Mainz

06131 / 12-3110

www.mainz.de

Druck: ausschließlich digitale Veröffentlichung

Stand 4. Auflage 12/2011 (inkl. Ergänzungen Stand 10/2014)

Inhaltsverzeichnis

A) Vorwort	2
B) Einleitung.....	3
a) Einleitung	3
b) Änderungen im Rahmen der Fortschreibung der 4. Auflage	3
C) Erforderlichkeit von Bauunterlagen.....	4
a) Unterlagen zum Bauantrag bzw. zum Freistellungsverfahren	4
b) Zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Unterlagen	6
c) Unterlagen zur Bauvoranfrage	7
D) Anzahl der Ausfertigungen von Bauunterlagen	9
E) Erläuterungen zu den einzelnen Bauunterlagen.....	10
a) Hinweise	10
b) Zu 1, 2, 3, 4, 5: Formulare	10
c) Zu 3: Betriebsbeschreibung	10
d) Zu 4: Baubeschreibung	10
e) Zu 6: Sonstige Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen etc.	11
f) Zu 7: Berechnung des umbauten Raumes	11
g) Zu 8: Berechnung der Wohnfläche	11
h) Zu 9: Berechnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze	11
i) Zu 10: Abstandsflächenberechnung	12
j) Zu 11.1: Berechnung der GRZ	12
k) Zu 11.2: Berechnung der GFZ	13
l) Zu 11.3: Nachweis der Vollgeschosse	14
m) Zu 11.4: Einfügnachweis	15
n) Zu 11.5: Sonstige B-Planfestsetzungen	16
o) zu 12.1: Nachweise zur Grünflächensatzung der Stadt Mainz	16
p) Zu 12.2: Nachweis über den Grünbestand insbesondere geschützte Bäume nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz	17
q) Zu 12.3: Landschaftspflegerischer Begleitplan nach §§ 14 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
r) Zu 14: Lageplan	18
s) Zu 15: Freiflächenplan	19
t) Zu 16: Abstandsflächenplan	20
u) Zu 17: Bauzeichnungen	20
v) Weitere Bauunterlagen aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften	21
w) Plananerkenntnis § 33 BauGB	22
x) Rückbauverpflichtung § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB	23
y) Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	24
z) Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG	24
F) Erläuterungen zum Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	25
G) Adressen und Aufgaben.....	28
a) Städtische Ämter	28
b) Außerstädtische Ämter/Behörden	30
c) Sonstige Ansprechpartner	31
H) Anhang.....	32
a) [zu 9.] Hinweise zu Fahrradabstellplätzen	32
b) [zu 11.4] Arbeitshilfe zum Einfügnachweis	35
c) [zu 12.2] Formular „Mindeststandard gemäß der Grünflächensatzung der Stadt Mainz“	38
d) [zu E-v] Anforderungen an barrierefreie Wohnungen im Sinne des § 44 Abs. 2 LBauO	40
e) [zu F] Erklärung im Freistellungsverfahren	41
f) Internet-Adressen	43

A) Vorwort

Der Weg zum Bauen sollte leichter werden. Dieses Ziel greift die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz seit längerem auf. Kennzeichnend sind der Wegfall von Genehmigungsvorbehalten, die Erweiterung der Vereinfachung bauaufsichtlicher Verfahren und damit Verkürzung von Bearbeitungszeiten sowie die Lockerung materieller Anforderungen. Gleichzeitig mit der Verringerung der präventiven staatlichen Prüfung nehmen die Verantwortlichkeiten der am Bau beteiligten Personen zu.

Der hier vorgelegte Leitfaden wendet sich insbesondere an bauvorlageberechtigte Architektinnen, Architekten, Ingenieurinnen, Ingenieure, Planerinnen und Planer sowie an sachverständige Personen. Er will aus der Sicht und den Erfahrungen der Baugenehmigungsbehörde durch konkrete Hinweise und Empfehlungen dazu beitragen, die Genehmigungsverfahren und Freistellungsverfahren durch Vorlage vollständiger Bauunterlagen wesentlich zu beschleunigen.

Die in der Verwaltung gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass dieser Leitfaden, der jetzt in vierter Auflage erscheint, eine geeignete Handreichung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser ist und für eine reibungslose Abwicklung der bauaufsichtlichen Verfahren sorgen kann. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag zur Erleichterung auf dem Weg zum Bauen.

Im Namen der Landeshauptstadt Mainz danken wir für Ihre Mithilfe im Genehmigungsverfahren und wünschen der Planung und Realisierung Ihres Vorhabens ein gutes Gelingen.

Marianne Grosse
Beigeordnete

B) Einleitung

a) Einleitung

Sie beabsichtigen, dem Bauamt zur Errichtung oder Änderung eines Gebäudes Unterlagen für eine Bauvoranfrage, einen Bauantrag bzw. ein Freistellungsverfahren vorzulegen. Mit dem vorliegenden Leitfaden möchte die Landeshauptstadt Mainz dazu beitragen, dass das Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren reibungslos ablaufen kann und der Weg zum Bauvorbescheid, zum Bauschein bzw. zur Bestätigung der Baugenehmigungsfreiheit verkürzt wird.

Auch Sie erwarten sicherlich eine zügige Bearbeitung Ihrer Unterlagen. So hat der Gesetzgeber die Vereinfachung und Beschleunigung als Ziel in der Landesbauordnung (LBauO) festgeschrieben, indem er bereits 1987 für bestimmte Vorhaben ein sogenanntes "vereinfachtes Genehmigungsverfahren" eingeführt hat, in dem die Behörde innerhalb eines Monats über den Antrag entscheiden sollte. Durch die letzte Novellierung der LBauO zum 01.01.1999 wurde diesem Ziel verstärkt Rechnung getragen.

Die Zielsetzungen der LBauO in Bezug auf Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren können nur dann erreicht werden, wenn alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen sowohl gemäß der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) als auch auf Grundlage einer Vielzahl weiterer Vorschriften vorgelegt werden. Die gesetzlich vorgegebenen Bearbeitungszeiten beginnen verständlicherweise erst dann zu laufen, wenn ein vollständiger Antrag vorliegt.

Dieser Leitfaden wendet sich daher insbesondere an die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser. Er ist nach bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und verfahrensmäßigen Gesichtspunkten aufgebaut und stellt unter Punkt C) tabellarisch dar, welche Bauunterlagen in welchem Verfahren erforderlich sind.

Es folgen Angaben über die Anzahl der Ausfertigungen (Abschnitt D)) und Erläuterungen zu den Unterlagen im Einzelnen (Abschnitt E)). Abschnitt F) informiert über das Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO. Adressen von Fachdienststellen und Angaben zu deren Aufgaben in bauaufsichtlichen Verfahren sowie Vordrucke und Internetadressen runden den Leitfaden ab.

b) Änderungen im Rahmen der Fortschreibung der 4. Auflage

Nachdem die 4. Auflage u.a. ergänzt wurde mit

- den Hinweisen zu Angaben zu Wärmepumpen in der Baubeschreibung,
- den Hinweisen für Fahrradabstellplätze (als Anlage neu aufgenommen),
- den Hinweisen zu barrierefreien Wohnungen im Sinne des § 44 Abs. 2 LBauO und
- einer Erklärung im Freistellungsverfahren (als Anlage neu aufgenommen)

und Änderungen erfolgten bei

- der Anzahl notwendiger Stellplätze für rollstuhlgerechte Wohnungen und
- den Auswirkungen der Artenschutzvorschriften

sind mit der aktuellen Fortschreibung insbesondere Veränderungen bei

- der Berechnung der GFZ in Nicht-Vollgeschossen verbunden.

C) Erforderlichkeit von Bauunterlagen

a) Unterlagen zum Bauantrag bzw. zum Freistellungsverfahren

Verfahren (LBauO) Fallgruppe (nach BauGB)		§ 65 und § 66 Abs. 2			§ 66 Abs. 1			§ 67
		§ 30	§ 34	§ 35	§ 30	§ 34	§ 35	§ 30
1.	Bauantragsformular	x	x	x	x	x	x	x
2.	Abweichungsantrag	o	o	o	o	o	o	o
3.	Betriebsbeschreibung	o	o	x	-	-	x	o
4.	Baubeschreibung	x	x	x	-	-	-	-
5.	Baubeschreibung der Feuerungsanlage mit Bestätigung des BSF	o	o	o	-	-	-	-
6.	Sonstige Genehmigungen, Erlaubnisse etc.	-	-	-	-	-	-	o
7.	Berechnung umbauter Raum	x	x	x	x	x	x	x
8.	Berechnung Wohn- und Nutzfläche	x	x	x	x	x	x	x
9.	Berechnung der erforderlichen Stellplätze/Fahrradabstellplätze	x	x	o	x	x	o	x
10.	Abstandsflächenberechnung	x	x	x	x	x	x	x
11. Bauplanungsrechtliche Nachweise / Berechnungen								
11.1	Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	x	x	o	x	x	o	x
11.2	Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	x	x	o	x	x	o	x
11.3	Nachweis der Vollgeschosse	x	x	x	x	x	x	x
11.4	Nachweis der Einfügung in die nähere Umgebung	-	x	-	-	x	-	-
11.5	Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans	o	-	-	o	-	-	o
12. Naturschutzrechtliche und grünordnerische Nachweise / Berechnungen								
12.1 Grünflächensatzung der Stadt Mainz								
a)	rechnerische Ermittlung des Mindeststandards	o	o	o	o	o	o	o
b)	rechnerischer Nachweis geplanter Maßnahmen	o	o	o	o	o	o	o
12.2	Nachweis über Grünbestand und gemäß RVO geschützte Bäume	x	x	x	x	x	x	x
12.3	Landschaftspflegerischer Begleitplan nach §§ 14-18 BNatSchG	o	-	x	o	-	x	-
13.	Topographische Karte	-	-	x	-	-	x	-
14.	Lageplan	x	x	x	x	x	x	x
15.	Freiflächenplan (zeichnerischer Nachweis zu 8., 11., 12.)	o	o	o	o	o	o	o
16.	Abstandsflächenplan	x	x	x	x	x	x	x
17.	Bauzeichnungen	x	x	x	x	x	x	x
18.	Brandschutzgutachten, sonstige Unterlagen	o	o	o	o	o	o	o

§ 65 LBauO

§ 66 Abs. 1 LBauO

§ 66 Abs. 2 LBauO

§ 67 LBauO

Regelverfahren

zwingend vereinfachtes Verfahren

freiwillig vereinfachtes Verfahren

Freistellungsverfahren

x grundsätzlich erforderlich

o bei Bedarf erforderlich

- grundsätzlich nicht erforderlich

BSF = bevollmächtigter
Bezirksschornsteinfeger

Im Einzelfall können weitere Unterlagen zur Klärung spezieller Fragen erforderlich sein. Dies können u.a. sein:

- aus dem **Bereich des Bauordnungsrechtes:**
 - Unterlagen nach Spezialvorschriften (siehe Punkt E)v)), hier insbesondere nach:
 - der Versammlungsstättenverordnung,
 - der Industriebaurichtlinie und der
 - der Lüftungsanlagenrichtlinie,
 - ein **Brandschutzkonzept**, insbesondere bei Vorhaben besonderer Art oder Nutzung (§ 50 LBauO), wobei das Nähere hierzu mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern abgestimmt werden sollte.
 - eine „**Besondere Baubeschreibung**“, die das Bauamt für eine Vielzahl von verschiedenen Vorhaben vorbereitet hat. Hierin haben wir die bauaufsichtlichen Anforderungen für bestimmte Gebäudetypen aus der Landesbauordnung sowie Verordnungen oder Verwaltungsvorschriften für Sie zusammengestellt. Sie führen in Form von Checklisten durch die wesentlichen Anforderungen und erleichtern die Arbeit während der Entwurfsphase sowie die Prüfung des Bauantrags. Sie stehen derzeit für folgende Vorhaben zur Verfügung:
 - Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und 4,
 - Bürogebäude der Gebäudeklasse 4,
 - Betriebsgebäude der Gebäudeklasse 3,
 - Garagen (ober- und unterirdische Mittel- und Großgaragen)
 - GaststättenSie können diese über die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter des Bauamtes erhalten. Der Einbau in das Internet-Angebot der Stadt Mainz ist geplant.
- aus dem **Bereich des Bauplanungsrechtes:**
 - das **Plananerkennnis** bei Vorhaben, die auf der Grundlage des **§ 33 BauGB** genehmigt werden sollen. Hier muss der Antragsteller die Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennen. (siehe Punkt E)w))
 - die **Verpflichtungserklärung** zum Rückbau bei Vorhaben nach **§ 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB**, das heißt privilegierte Vorhaben mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe. Hier ist die Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die Einhaltung der Verpflichtung wird in der Regel durch eine Sicherheitsleistung z.B. in Form einer Bankbürgschaft über die Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten (i.d.R. 3 bis 5 % der Herstellungskosten) gesichert. (siehe Punkt E)x)).
 - bei Vorhaben mit beachtlichen Emissionen **gutachterliche Aussagen** zu den vom Vorhaben ausgehenden Emissionen, insbesondere **Schall**, mit einer Beurteilung der Belastungen in der Umgebung zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Dies kann auch erforderlich sein, wenn sich ein stöempfindliches Vorhaben Immissionen von vorhandenen benachbarten Nutzungen aussetzt.
- aus dem **Bereich der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften:**
 - **Naturschutz**
 - der Nachweis über geschützte Arten nach § 44 BNatSchG (siehe Punkt E)y)),
 - die Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG bei Vorhaben, die Auswirkungen auf FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete haben können (siehe Punkt E)z)),
 - **Bodenschutz**
 - Unterlagen zum Umgang mit Altlasten, Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte, Altablagerungen) und sonstigen "schädlichen Bodenveränderungen". Vorzulegen sind insbesondere Boden- und Baugrundgutachten.
Vor dem Bauen auf alten Industrie- und Gewerbeflächen empfiehlt sich in jedem Fall ein Blick in das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster. Auskünfte hierzu erteilt das Umweltamt (Tel: 12-2037 oder 12-3949). Einen Antragsvordruck finden Sie unter www.mainz.de - Rathaus - Ämter, Betriebe, Dienstleistungen - Dienstleistungen - Altlasten.

- **Lebensmittelhygiene**
 - spezielle Angaben zur Lebensmittelhygiene, sofern bei Nutzungen mit Lebensmittel umgegangen wird, z.B. Lebensmittel- und Getränkemarkte, Bäcker, Metzger, Gastronomie; für Gaststätten werden die grundlegenden Anforderungen in der besonderen Baubeschreibung (siehe oben) dargestellt.
- Unterlagen für weitere im Einzelfall erforderliche Genehmigungen wie **wasserrechtliche, denkmalrechtliche oder gaststättenrechtliche** Genehmigungen. Der Landesbetrieb Mobilität Worms hat eine Übersicht über die notwendigen Unterlagen für Zulassungen und andere Verfahren nach dem **Bundesfernstraßengesetz und dem Landesstraßengesetz** zusammengestellt, die Sie bei Bedarf über die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter des Bauamtes erhalten können.

Regelmäßig sind darüber hinaus folgende Unterlagen erforderlich:

- der **Mülltonnenstandplatznachweis**; Durchschlag der Genehmigung des 70 - Entsorgungsbetriebes und
- der **statistische Erhebungsbogen** (siehe hierzu den Link zur Internetseite des statistischen Landesamtes).

Digitale Bauakte

Derzeit wird im Bauamt das Projekt „Digitale Bauakte“ umgesetzt. Über die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten wird das Bauamt die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser über die Architekten- und Ingenieurkammern informieren.

b) Zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Unterlagen

Weitere, bei Abgabe der Unterlagen des Bauantrages / zum Freistellungsverfahren noch nicht erforderliche, jedoch vor Baubeginn zwingend und je zweifach vorzulegende Nachweise sind:

zweifach:

- der Standsicherheitsnachweis, die einfache Ausfertigung reicht, sofern das Vorhaben
 - im Vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO) oder im Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO) behandelt wird und
 - bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 der Standsicherheitsnachweis von Prüfsachverständigen für Standsicherheit aufgestellt oder geprüft wird oder von Personen aufgestellt wird, die vor dem 28.12.2009 in der Liste der Ingenieurkammer nach § 66 Abs. 5 LBauO eingetragen waren, bzw.
 - bei sonstigen Vorhaben von Personen aufgestellt wird, die in der Liste der Ingenieurkammer nach § 66 Abs. 5 LBauO eingetragen sind,
 - das Vorhaben im Regelverfahren behandelt wird, die Prüfung durch privat beauftragte Prüfsachverständige für Standsicherheit oder Prüfsachverständige für Baustatik erfolgt und diese bescheinigen, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt werden.

einfach:

- der Wärmeschutznachweis,
- der Schallschutznachweis,
- gegebenenfalls Bestätigungen von sachverständigen Personen, die gemäß § 65 Abs. 4 LBauO von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt wurden,
- die Baubeginnsmitteilung,
- gegebenenfalls die Bestätigung der ordnungsgemäßen Absteckung,
- gegebenenfalls die Bestätigung der ordnungsgemäßen Höhenfestlegung,

- bei Vorhaben im Freistellungsverfahren gegebenenfalls die Bescheinigung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bzw. des Trägers der gesetzlichen Unfallversicherung.

Hinweis:

Beim Regelverfahren und im „freiwillig“ vereinfachten Verfahren (§ 66 Abs. 2 LBauO) werden Standsicherheitsnachweise von einer bzw. einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit oder einer Prüffingenieurin bzw. einem Prüffingenieur für Baustatik geprüft. Mit den Bauarbeiten, dazu gehört auch der Erdaushub, darf erst nach ihrer Prüfung begonnen werden.

c) Unterlagen zur Bauvoranfrage

Vor Einreichen des Bauantrages kann zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Bescheid (Bauvorbescheid) beantragt werden. Dieser Bescheid setzt

- eine eindeutige Fragestellung und
- die zur Beantwortung notwendigen Unterlagen

voraus.

Durch die Novellierung der LBauO wurde klargestellt, dass für Vorhaben, die im Vereinfachten Genehmigungsverfahren zu genehmigen sind, der Bauvorbescheid auf Fragen beschränkt ist, die nach § 66 Abs. 3 LBauO im Vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind oder auf die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69 LBauO zielen, d.h. Fragen zum Bauordnungsrecht sind regelmäßig hier nicht möglich.

Zur Fragestellung:

1. Mit einer Voranfrage werden einzelne Fragen für ein bestimmtes Objekt abgeklärt und zwar sowohl

- bauplanungsrechtlich als auch
- bauordnungsrechtlich (Einschränkungen wie oben beschrieben)

Die abschließende Beantwortung zu Fragen bzgl. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wie z.B. die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit (§ 13 DSchG), kann nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sein. Das bedeutet, ein Vorhaben kann trotz positivem Bauvorbescheid aufgrund anderer entgegenstehender Vorschriften z.B. aus den Bereichen Wasserrecht, Denkmalrecht oder Naturschutzrecht unzulässig sein. Das Bauamt versucht jedoch, in solchen Fällen entsprechende Hinweise bereits bei Bauvoranfragen zu geben.

2. Eine generelle Übereinstimmung des Vorhabens mit dem öffentlichen Recht - insbesondere dem öffentlichen Baurecht - kann mit dem Vorbescheid nicht attestiert werden. Die Fragen sind auf das Wesentliche zu beschränken.

3. Vor Abgabe einer Voranfrage empfehlen wir ein Gespräch bei der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauamtes. Oft lassen sich hierdurch einzelne Fragen auch ohne schriftliche Anfrage eindeutig beantworten.

Zu den Unterlagen:

Da nicht alle möglichen Fragestellungen hier zu erfassen sind, kann auch keine generelle Aussage zum genauen Umfang der Unterlagen getroffen werden.

Zunächst sind seitens der antragstellenden Person bzw. ihrer Entwurfsverfasserin oder ihres Entwurfsverfassers Überlegungen zur Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich. Sofern dabei Zweifel bestehen an

- der Genehmigungsfähigkeit bzw.
- der Auslegung eines vorhandenen Ermessensspielraumes der Behörde

empfiehlt sich zunächst ein Gespräch im Bauamt.

Können dabei die Fragen nicht eindeutig beantwortet werden, so erläutern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihnen den Umfang der notwendigen Unterlagen.

Generell bleibt festzuhalten, dass Anträge auf Bauvorbescheid ohne

- eine klare Fragestellung und
- einen Lageplan (siehe Punkt D. 13)

nicht bearbeitet werden können.

D) Anzahl der Ausfertigungen von Bauunterlagen

Bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, empfehlen wir wegen der Vielzahl der tangierten Rechtsbereiche die Anzahl der Ausfertigungen zuvor mit der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem zuständigen Sachbearbeiter abzustimmen.

a) Grundsätzlich gilt:

Die Bauunterlagen sind komplett in zweifacher, bei gewerblichen Vorhaben in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Sofern eine Abweichung beantragt wird, empfiehlt sich zur Beschleunigung die Vorlage eines weiteren vollständigen Antragsatzes. Auch bei Vorhaben, die im Regelverfahren geprüft werden, sollte eine weitere Ausfertigung von Bauzeichnungen den Antragsunterlagen beigelegt werden.

Stellen wir während der Prüfung des Antrags fest, dass zur Durchführung des Sternverfahrens, d.h. der gleichzeitigen Beteiligung aller betroffenen Ämter und Behörden, weitere Exemplare erforderlich sind, so werden wir dies Ihnen mitteilen. Hierdurch kann die Bearbeitungszeit Ihres Antrages verkürzt werden.

b) Zusätzlich zu den vorgenannten Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung vorzulegen

- der Mülltonnenstandplatznachweis (Durchschlag der Genehmigung des 70 - Entsorgungsbetriebes) und
- der statistische Erhebungsbogen (siehe hierzu den Link zur Internetseite des statistischen Landesamtes).

E) Erläuterungen zu den einzelnen Bauunterlagen

a) Hinweise

1. Die Nummerierung entspricht der Tabelle unter Abschnitt C)-a)).
2. Die Reihenfolge der Unterlagen ist nicht zwingend. Es wäre für die Beurteilung jedoch eine wertvolle Hilfe und Erleichterung, wenn die Bauunterlagen in der angeführten Reihenfolge vorgelegt werden.

b) Zu 1, 2, 3, 4, 5: Formulare

Für Ihren Antrag auf Baugenehmigung / Mitteilung über Ihr Vorhaben im "Freistellungsverfahren" sind die vom Finanzministerium zwingend **vorgeschriebenen Vordrucke** zu verwenden. Diese können im Buchhandel bezogen oder von den Internetseiten des Finanzministeriums geladen werden.

Bei Ehepaaren, mehreren Antragsteller oder juristischen Personen ist eine natürliche Person als Vertreter und damit als Ansprechpartner im Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

c) Zu 3: Betriebsbeschreibung

Die Betriebsbeschreibung enthält Angaben darüber, was, wann und wie mit wieviel Personen produziert, be- oder erarbeitet wird. Auch die Art, die Zahl und der Aufstellort emittierender Maschinen unter Angaben der verwendeten Rohstoffe, der zum Einsatz kommenden Medien etc. sind zu erläutern.

Sofern wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, sind die Mengen und Wassergefährdungsklassen sowohl im Einzelnen je Gebinde als auch gesamt anzugeben. Die Art der Lagerung bzw. Verwendung und die Sicherheitsvorkehrungen gemäß Anlagenverordnung (VAwS) und der entsprechenden Technischen Regeln wassergefährdende Stoffe (TRwS) sind Inhalt der Betriebsbeschreibung. Für diese Anlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG). Werden brennbare Flüssigkeiten verarbeitet, gelagert oder umgeschlagen, sind die Mengen je Gebinde und auch gesamt, getrennt nach Gefahrenklasse im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung sowie den Technischen Regeln zu brennbaren Flüssigkeiten (TRbF) (A 1, A 2, A 3) anzugeben.

d) Zu 4: Baubeschreibung

Sollen mehrere, nicht gleiche Gebäude errichtet bzw. umgebaut werden, sind jeweils getrennte Baubeschreibungen vorzulegen.

In der Baubeschreibung sind u.a. Angaben zur Art der Heizung und der Warmwasserversorgung aufzunehmen. Ist z.B. eine Luftwärmepumpe geplant, ist der Standort der Anlage aufgrund der möglichen Emissionen zur Prüfung der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft anzugeben. Die präventive Prüfung im Genehmigungsverfahren kann spätere Streitverfahren vermeiden.

e) Zu 6: Sonstige Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen etc.

Im Freistellungsverfahren muss die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei Einreichung der Bauunterlagen gegeben sein. Zum Nachweis hierzu sind die erforderlichen Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen beizufügen; hierunter fallen insbesondere

- die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und
- die Fällgenehmigungen nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz,
- naturschutzrechtliche Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG (von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG über besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten),
- naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen von Vorschriften der Rechtsverordnungen, insbesondere zu Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen.

In Baugenehmigungsverfahren werden diese Entscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörde eingeholt. Die jeweils notwendigen Unterlagen für die Entscheidungen müssen vorliegen.

f) Zu 7: Berechnung des umbauten Raumes

Die Berechnung des umbauten Raumes - Bruttorauminhalt (BRI) - ist nach der DIN 277, Ausgabe 2005 zu führen. Zu beachten ist bei Gebäuden unter anderem:

- es wird ab Unterkante Bodenplatte gemessen
- das Dach wird in seinem realen Volumen angegeben
- Gauben bleiben unberücksichtigt, und der Bruttorauminhalt ist getrennt nach BRI a, b und c anzugeben.

Bei Anbauten ist der BRI nach Bestand, Anbau und Gesamt zu differenzieren. Bei Umbauten ist der BRI nach Bestand und nach dem vom Umbau betroffenen Bruttorauminhalt zu ermitteln.

g) Zu 8: Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

h) Zu 9: Berechnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

aa) Kfz-Stellplätze

Bei Um- und Anbauten ist zu differenzieren zwischen bisher notwendigen und zusätzlich erforderlichen Kfz-Stellplätzen.

Es sind alle diese Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Sofern bisher keine Kfz-Stellplätze gefordert waren, so sind auch künftig für den Bestand keine Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Vorhandene Garagen und Stellplätze werden jedoch als erforderlicher Bestand gewertet!

Die gebräuchlichsten Schlüsselwerte zur Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen:

- Einfamilienhaus = 2,0 Kfz-Stellplätze
(Dies gilt unabhängig davon, ob sich die Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit auf einem oder mehreren Grundstücken befinden.)
- Wohnung > 60 qm = 1,5 Kfz-Stellplätze
Bei rollstuhlgerechten Wohnungen (DIN 18025 T1 bzw. DIN 18040 mit Merkmal „R“) liegt die Grenze bei 75 m².
- Wohnung ≤ 60 qm = 1 Kfz-Stellplatz
- Büro = 1 Kfz-Stellplatz je 35 qm Hauptnutzfläche
- Praxis = 1 Kfz-Stellplatz je 25 qm Hauptnutzfläche
- Laden = 1 Kfz-Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche
- Gaststätten = 1 Kfz-Stellplatz je 9 qm Gastraumfläche
- Handwerksbetrieb = 1 Kfz-Stellplatz je 60 qm Hauptnutzfläche
- Lager/Ausstellung = 1 Kfz-Stellplatz je 90 qm Hauptnutzfläche

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein eigenständig anfahrbarer (nicht gefangener) Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Für alle Nutzungsarten mit Ausnahme des Wohnens wird der ermittelte Bedarf um 10 bis 30 % vermindert, da gute Möglichkeiten zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bestehen. Der entsprechende Zonenplan steht im Internet unter www.mainz.de (Stadtplan, Geographische Informationen) zur Verfügung.

bb) Fahrradabstellplätze

Auf der Grundlage des 47 Abs. 1 Satz 6 LBauO werden regelmäßig Abstellplätze für Fahrräder verlangt. Die im Anhang aufgenommenen Hinweise erläutern die unbestimmte Formulierung der Landesbauordnung und sind in den Baugenehmigungsverfahren zu beachten. In den Bauunterlagen ist die Berechnung der Fahrradabstellplätze nachvollziehbar darzulegen.

i) Zu 10: Abstandsflächenberechnung

Der rechnerische Nachweis der Abstandsflächen kann alternativ auf dem Abstandsflächenplan erfolgen.

Hinweis: Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt **mind. 3,0 m**. Geringere Abstandsflächentiefen sind nur im Rahmen des § 8 Abs. 10 bis 12 LBauO zulässig. Bei Abweichungen empfiehlt sich vor Antragsangabe eine Abstimmung mit der zuständigen Mitarbeiterin bzw. dem zuständigen Mitarbeiter im Bauamt.

j) Zu 11.1: Berechnung der GRZ

- Bei Bebauungsplänen, deren Entwurf vor Januar 1990 förmlich auslag, ist die damals geltende BauNVO (aus 1962, 1968, 1977 bzw. 1986) maßgebend;
- Bei sonstigen neueren Bebauungsplänen ist die aktuelle BauNVO vom 23.01.1990 anzuwenden;
- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist der Nachweis nach BauNVO 1977 zu führen.

Bei der Berechnung der GRZ auf Grundlage der BauNVO(1990) insbesondere im Hinblick auf die Mitrechnung der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zu beachten:

- Auf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle Hauptanlagen anzurechnen, die Gegenstand einer eigenständigen planungsrechtlichen Regelung im Sinne der §§ 2 bis 13 BauNVO sind. Hierzu zählen insbesondere die Grundflächen
 - der Hauptgebäude und zwar einschließlich
 - der vor die Außenwand vortretenden Vorbauten (Eingangsvorbauten, Wintergarten, überdachte Terrassen),
 - nicht untergeordneter, auskragender Gebäudeteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Erker sowie Balkone, die mehr als 1,5 m auskragen oder im Verhältnis zum Gebäude nicht mehr untergeordnet sind),
 - Loggien sowie
 - Garagen innerhalb des Hauptgebäudes.

- Auf die zulässige Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO(1990) anzurechnen:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - die an das Hauptgebäude gebauten Terrassen, soweit sie nicht in Verbindung mit einer Überdachung Bestandteil des Hauptgebäudes sind (siehe oben),
 - Überdachungen, soweit nicht Bestandteil des Hauptgebäudes (siehe oben),
 - Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Mülltonnenstandplätze,
 - die zur Erschließung von Hauptanlagen notwendigen Wegflächen sowie
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier zählen z.B. Kellergeschosse und Tiefgaragen, die das Baugrundstück unterhalb der Geländeoberfläche unterbauen, auch als Bestandteil von Hauptgebäuden).

Sofern in einem Bebauungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird, darf durch diese Anlagen die festgesetzte GRZ um 50% überschritten werden, maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

- Planungsrechtlich nicht relevant und damit nicht anzurechnen sind insbesondere unbedeutende Anlagen wie z. B.
 - Fahrradabstellanlagen,
 - Vorrichtungen und Befestigungen zum Teppichklopfen und Wäschetrocknen,
 - Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Kinderspielplätzen dienen, wie kleinere Spielhäuser. Sandkisten, Schaukeln, Klettergerüste etc.,
 - Anlagen, die der Gartennutzung oder der Gartengestaltung dienen, wie Gartenwege, Kompostanlagen, kleinere Gewächshäuser, Pergolen, Zierbrunnen,
 - Grillplätze, Teiche, Bänke, Sitzgruppen, auch in Verbindung mit Gartenterrassen,
 - Anlagen für Kleintierhaltung, wie Hundehütten und Kaninchenställe,
 - Grundstücksleitungen für Wasser, Abwasser etc.

k) Zu 11.2: Berechnung der GFZ

- Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die jeweils zum Zeitpunkt der Offenlage geltende BauNVO maßgebend (siehe Ziffer 11.1).
- Bei Überschreitungen der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), welche aus Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenräumen einschließlich deren Umfassungswänden in Nicht-Vollgeschossen resultiert, ist die Geschossflächenzahl getrennt zu ermitteln. Zum einen wird die GFZ nur aus Vollgeschossen errechnet und zum anderen die GFZ einschließlich der Flächen aus Nicht-Vollgeschossen. Hier gilt:
 - In Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, zählen die Flächen unabhängig von ihrer lichten Höhe vollständig mit.
 - Da die Umfassungswände mitzählen, ist die Stärke der Dachkonstruktion ebenfalls einzubeziehen.

- Küchen mit einer Fläche unter 10 qm zählen nicht zu den Aufenthaltsräumen.
- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist die BauNVO aus 1990 maßgebend.

l) Zu 11.3: Nachweis der Vollgeschosse

Beim Vollgeschossnachweis ist nachzuweisen, dass

- das Kellergeschoss und
- das Dachgeschoss

keine Vollgeschosse im Sinne § 2 LBauO sind.

Hinweis

Der § 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) definiert den Begriff des Vollgeschosses. Zur Definition, ob ein Vollgeschoss vorliegt oder nicht, ist bei Vorhaben

- innerhalb unbeplanter Innenbereiche (§ 34 BauGB) die zum Zeitpunkt der Entscheidung geltende LBauO,
- innerhalb eines Bebauungsplanes die zum Zeitpunkt der im Bebauungsplanverfahren vorgenommenen **Offenlage** des Bebauungsplanes (vor Inkrafttreten des B-Planes) geltende LBauO maßgebend.

Mit Inkrafttreten der wesentlich geänderten LBauO zum 01.07.1987 änderte sich auch die Definition des Vollgeschosses.

So ist seit 01.07.1987 ein **Kellergeschoss** nur dann ein Vollgeschoss, wenn es im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragt (Sockelhöhe). Vorher traf dies bereits bei 1,20 m zu.

Beim Kellergeschoss ist eine zeichnerische (skizzenhafte) Abwicklung aller Sockelflächen zu fertigen (Fläche zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Kellerdecke) und rechnerisch zu belegen, ob ein Vollgeschoss vorliegt. Hierbei ist neben der geplanten vor allem die ursprüngliche Geländeoberfläche darzustellen. Der Nachweis ist entbehrlich, wenn ganz offensichtlich bestimmbar ist, ob ein Vollgeschoss vorliegt.

Beim **Dachgeschoss** wird folgendermaßen gemessen:

- Bei der bis 30.06.1987 geltenden LBauO die "2/3 ihrer Grundfläche - 2,30 m Raumhöhenflächen", gemessen bis zur **Unterkante** der Dachschräge.
- Bei der ab 01.07.1987 geltenden LBauO die "3/4 ihrer Grundfläche - 2,30 m Raumhöhenflächen", gemessen bis zur **Oberkante** Dachhaut.

Bei gegenüber einer Außenwand zurückgesetzten obersten Geschossen gilt: „2/3 des darunter liegenden Geschosses - 2,30 m Raumhöhenflächen“. Über dem obersten Geschoss ist lediglich ein „Kriechspeicher“ möglich; auch ein nicht ausgebautes Geschoss führt dazu, dass das darunter liegende zurückgesetzte Geschoss als Vollgeschoss zählt.

Bei der Berechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bleiben nicht überdeckte Flächen, wie Dachterrassen, außer Ansatz.

Der Nachweis zum Dachgeschoss ist sowohl im Schnitt als auch im Dachgeschossgrundriss durch Eintragung der 2,30 m Höhenlinie zu führen und mit Hilfe einer Berechnung nachzuweisen.

m) Zu 11.4: Einfügnachweis

Eine generelle Beantwortung der Frage, welche Unterlagen erforderlich sind, ist nicht möglich. Bei Gebäuden in "erster Reihe" einer Baulücke ist die Einfügung regelmäßig wie folgt nachzuweisen:

Eine mögliche Form für den schriftlichen Teil des Einfügnachweises, der der zeichnerischen Darstellung beigelegt werden sollte, wird im Anhang (Abschnitt H)b)) aufgezeigt.

aa) Lageplan mit Eintragungen

- der Art der baulichen Nutzung, gegebenenfalls unter Verwendung von Kürzeln mit Legende (z. B. W = Wohnhaus, L = Laden, H = Handwerksbetrieb, LW = landwirtschaftlicher Betrieb, G = sonstiges Gewerbe, N = Nebengebäude).
- der Vollgeschossanzahl,
- der Firstrichtung und Dachform.

Hinweis

Da der amtliche Lageplan häufig nicht aktuell ist, empfiehlt es sich, ein Luftbild im Maßstab 1 : 1.000 (erhältlich bei der Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation des Bauamtes) heranzuziehen.

Sicherlich ist die Vollgeschossbewertung durch Inaugenscheinnahme nicht problemlos. Möglich ist z.B. die Berücksichtigung des Dachgeschosses in der Form „II+D“ oder „II+D(VG)“. Ihre Angaben werden jedoch im Genehmigungsverfahren von uns näher geprüft.

bb) Straßenabwicklung

- In der Regel sind links und rechts des Baugrundstücks je 3 Nachbargebäude darzustellen. Im Einzelfall ist der Umfang mit der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem zuständigen Sachbearbeiter abzustimmen.
- Der Maßstab sollte wahlweise 1 : 200 oder 1 : 100 betragen.

cc) Trauf- und Firshöhen

- Die Trauf- und Firshöhen der benachbarten Gebäude (i.d.R. 3 links, 3 rechts) sind darzustellen.

dd) Bebaubare Fläche der benachbarten Gebäude (3 links, 3 rechts),

- Abstand zur Straße
- Bautiefe
 - bebaute Fläche in qm
 - Abstand der Gebäudehinterkante zur Straße

ee) GRZ- und GFZ-Werte, GR- und GF-Werte

Diese Werte sollen sich im Rahmen der näheren Umgebung bewegen. In der Regel sind 5 Umgebungsgrundstücke ausreichend. Die "nähere Umgebung" lässt sich jedoch nicht in einem für alle Fälle anwendbaren Schema angeben. Im Zweifelsfall ist hier eine Absprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem zuständigen Sachbearbeiter dienlich.

- Bei der Ermittlung der GRZ ist die bebaute Fläche maßgebend. Stellplätze und versiegelte Hofflächen bleiben unberücksichtigt.
Die Werte sind durch einfaches Abgreifen der Maße aus dem Lageplan in Dezimalgrößen (10 cm-Schritte) zu ermitteln.

- Bei der Ermittlung der GFZ werden die vorher errechneten Grundflächen mit der Anzahl der Vollgeschosse multipliziert. Geschossflächen in nicht Vollgeschossen bleiben unberücksichtigt. Die Berechnungen müssen nachvollziehbar sein.

Beispiel:

Fläche Baugrundstück=		700 qm
Grundfläche	- Wohnhaus 7,1 m x 13,02 m	= 93 qm
	- Scheune 10,0 m x 14,2 m	= 143 qm *
	- Schuppen 4,7 m x 8m	= 0 qm *
	- gesamt	= 236 qm
GRZ = 236 qm : 700 qm		= 0,34
Geschossfläche	- Wohnhaus 93 qm x 2 Vollgeschosse	= 186 qm
	- Scheune 143 qm x 1 Vollgeschoss	= 143 qm
	- Schuppen	= 0 qm
	- gesamt	= 329 qm
GFZ = 329 qm : 700 qm		= 0,47

- * Nebenanlagen, die räumlich (d.h. von der Größe) und funktional untergeordnet sind, werden bei der Berechnung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Hierzu gehören z.B. Garagen, Gartenhäuschen und Schuppen. Gebäude mit Nebennutzungen, die wie z.B. größere Scheunen nicht mehr räumlich untergeordnet sind und prägend auf die Umgebung wirken, werden bei der Berechnung der Grundfläche berücksichtigt.

Wesentlicher als diese relativen Maßstäbe sind jedoch die absolute Größe und die Kubatur eines Vorhabens, die durch Grundfläche, Geschosszahl und Höhe das Bild der maßgebenden Umgebung prägen und deshalb vorrangig zur Beurteilung der Frage, ob sich das Vorhaben einfügt, heranzuziehen sind.

n) Zu 11.5: Sonstige B-Planfestsetzungen

Beispiele:

- max. Dachneigung
(bitte in Schnittzeichnung geplante Dachneigung angeben).
- extensive oder intensive Dachbegrünung,
(bitte in Schnittzeichnung darstellen).
- max. Gaubenbreite
(bitte in Bauzeichnungen Gaubenbreite vermaßen).
- Mindestgröße der unbefestigten Fläche
(bitte rechnerisch und zeichnerisch im Freiflächenplan belegen).

o) zu 12.1: Nachweise zur Grünflächensatzung der Stadt Mainz

aa) zu 12.1.a) rechnerische Ermittlungen des Mindeststandards nach der Grünflächensatzung

Als Arbeitshilfe befindet sich Anhang ein Formular zur Berechnung des Mindeststandards (Abschnitt H)-c)). Darüber hinaus stehen im Internet vorgefertigte Dateien mit automatischen Berechnungsfunktionen zum Ausfüllen bereit.

- **Grünflächennachweis** (Verhältnis der zu begrünenden Flächen zu den nicht bebauten Grundstücksflächen).
 - bei Wohngebieten (WR, WA) mindestens 60 %.

- bei gemischten Gebieten (MD, MI) mindestens 40 %.
- bei gewerblichen Gebieten (MK, GE, GI) mindestens 20 %.
- **Pflanzflächennachweis;**
Nachweis, dass mindestens 20 %, bei G-Gebieten mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche mit hochwachsenden Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden. Der Mülltonnenstandplatz ist mit hochwachsenden Sträuchern zu umgeben.
- **Baumpflanznachweis;**
 - 1 Baum je 4 offene Kfz-Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche und
 - je 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein Baum mit Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen

bb) zu 12.1.b) rechnerischer Nachweis über tatsächlich geplante Maßnahmen

- Die Nachweise sind neben dem rechnerischen Nachweis in der Form einer zeichnerischen Darstellung in einem Freiflächenplan oder einem gesonderten Plan zu ergänzen.

p) Zu 12.2: Nachweis über den Grünbestand insbesondere geschützte Bäume nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz

- Zeichnerische Darstellung des gesamten Grünbestandes insbesondere aller geschützten Bäume, das sind i.W. die Bäume, die einen Stammumfang von 80 oder mehr cm (gemessen in 1 m Höhe) aufweisen; dies gilt für das gesamte Baugrundstück und auch für alle geschützten Bäume auf den angrenzenden Grundstücken, sofern sie von der Baumaßnahme betroffen sein können.
- Kennzeichnung und Nummerierung der zu erhaltenden und der zu fällenden Bäume; Festlegung der Standorte für Ersatzpflanzungen unter Beachtung der nachbarrechtlichen Bestimmungen - Darlegung der geplanten Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920
- Tabellarische Übersicht aller geschützten Bäume mit Artangaben, Stammumfang; hierbei Unterscheidung der zu erhaltenden und der zu fällenden Bäume; Auflistung der Ersatzpflanzungen

Entscheidend ist, dass die Unterlagen nachvollziehbar sind und miteinander sowie mit den übrigen Bauantragsunterlagen übereinstimmen. Sind keine geschützten Bäume auf dem Baugrundstück, so ist dies im Freiflächenplan oder an anderer Stelle anzugeben.

q) Zu 12.3: Landschaftspflegerischer Begleitplan nach §§ 14 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB stellt jede Befestigung von Flächen z. B. durch Neuerrichtung eines Gebäudes, eines Stellplatzes oder eines Weges (auch nur für die Bauzeit) einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen müssen unterbleiben (Minimierungsgebot). Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 BNatSchG). Zur Beurteilung der Zulässigkeit bzw. der Schwere des Eingriffs ist ein „**Landschaftspflegerischer Begleitplan**“ mit folgenden Angaben erforderlich:

1. Schutzgutbezogene Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft. Als Schutzgut werden die Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope

sowie das Landschaftsbild bezeichnet. Anzugeben ist ferner die Betroffenheit von Schutzgebieten und Objekten nach §§ 20ff BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Natura 2000-Gebiete etc.).

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in Text und Karte; d.h. Darlegung aller in Bezug auf Naturhaushalt und Landschaftsbild relevanten bau-, anlage- und betriebsbedingten Maßnahmen und ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter nach 1., sofern als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden müssten, die für dort wildlebende besonders geschützte und bestimmte andere Tiere oder Pflanzen nicht ausgleich- oder ersetzbar sind, sind die Hinweise zu § 42 BNatSchG (siehe E)) zu beachten.

3. Beschreibung und Bewertung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Text und Karte;

4. Sofern der Eingriff auf dem Baugrundstück nicht bzw. nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist eine verbindliche Aussage darüber erforderlich, ob

- für den verbleibenden Eingriff eine Ersatzmaßnahme auf einem anderen Grundstück durchgeführt werden kann, wobei in diesem Fall eine Baulast auf dem Ersatzgrundstück erforderlich wird, oder
- ob stattdessen der zur Durchführung und dauerhaften Unterhaltung der Ersatzmaßnahme erforderliche Geldbetrag der Stadt Mainz (Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt wird.

Die Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls in Text und Karte darzustellen. Zusätzlich ist ein Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit des Grundstücks zu erbringen.

5. Bilanzierung: in einer tabellarischen Gegenüberstellung sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen. Als Orientierung gelten die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht.

Die kartographischen Angaben zu Nummer 1-4 können unter Umständen in den Freiflächenplan – getrennt nach Bestand und Planung – integriert werden; es ist insbesondere bei größeren Vorhaben jedoch sinnvoll, eine gesonderte Planunterlage zu erstellen.

Diese Angaben sind auch erforderlich, sofern im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von Festsetzungen abgewichen werden soll, die Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen waren.

Aufgrund des § 17 Abs. 4 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde die Vorlage von Gutachten verlangen, soweit dies zur Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich ist.

r) Zu 14: Lageplan

- Der Lageplan ist mindestens im Maßstab 1 : 1.000 zu erstellen:
 - auf der Grundlage einer **amtlichen Liegenschaftskarte** oder
 - einer von dieser abgeleiteten Stadtgrundkarte, die vom Bauamt, Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation (gemeindliche Vermessungsdienststelle nach § 2 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen) vorgehalten wird.
- Ein nicht auf der Grundlage einer amtlichen Liegenschaftskarte oder einer dieser abgeleiteten Stadtgrundkarte erstellter Lageplan genügt, wenn
 - den Bauunterlagen ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte oder einer von dieser abgeleiteten Stadtgrundkarte mit den Angaben

- zur Bezeichnung des Baugrundstücks, der angrenzenden und, soweit dies baurechtlich von Bedeutung ist, der anderen in der Nähe gelegenen Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster unter Angabe der Eigentümer (§ 2 Abs. 4 Nr. 2 BauuntPrüfVO) sowie
- die katastermäßigen Grenzen des Grundstücks, seine Maße und seinen Flächenanteil (§ 2 Abs. 4 Nr. 3 BauuntPrüfVO) mindestens im Maßstab 1:1.000 beigelegt ist oder
- das Bauamt, Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation auf ihm bescheinigt, dass die Angaben mit dem Katasternachweis übereinstimmen. Erstellen das Bauamt, Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation der Stadt Mainz, eine Öffentliche bestellte Vermessungsingenieurin oder ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur den Lageplan, so können diese die Übereinstimmung bescheinigen.
- Der Lageplan muss insbesondere enthalten:
 - die Lage der Grundstücke zur Nordrichtung,
 - die Bezeichnung des Grundstückes der angrenzenden und, soweit dies baurechtlich von Bedeutung ist, der anderen in der Nähe gelegenen Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster und Angabe der Eigentümer
 - die katastermäßigen Grenzen des Grundstückes, seine **Maße** und seinen **Flächeninhalt**,
 - die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Grenzabstände,
 - bei Gebäuden, die unmittelbar an oder beidseitig im vorgeschriebenen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, die **Spannmaße** des Grundstücks (beim Katasteramt einzuholen und auf dem Lageplan sowie dem Erdgeschossgrundriss anzugeben).
 - Entspricht die Örtlichkeit nicht den Darstellungen im Lageplan, z.B. in Bezug auf nicht dargestellte Gebäude auf dem Bau- oder den Nachbargrundstücken, ist eine Ergänzung des Lageplans durch den Entwurfsverfasser erforderlich.

Hinweise

Bei der Änderung von Gebäuden ist ein amtlicher Lageplan nicht erforderlich, wenn die Außenwände und Dächer nicht geändert werden und die Änderung der Benutzung nicht wesentlich ist; die Vorlage des Lageplanes wird jedoch auch in diesen Fällen sehr empfohlen.

Im Lageplan sind Ergänzungen durch den Entwurfsverfasser vorzunehmen, sofern die Örtlichkeit nicht der Liegenschaftskarte entspricht, z.B. in Bezug auf nicht dargestellte Gebäude auf dem Bau- oder den Nachbargrundstücken.

s) Zu 15: Freiflächenplan

Der Freiflächenplan muss enthalten

- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage, Zahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Spielplatz für Kleinkinder, sowie der Flächen, die begrünt bzw. mit hochwachsenden Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden, mit Angabe der Flächengrößen,
- die Darstellung des Grünbestandes sowie der nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützten Bäume (Umfang von 80 und mehr cm in 1 m Höhe) unabhängig davon, ob sie erhalten oder gefällt werden sollen,
- die Höhenlage des Grundstücks über NN oder bezogen auf ein örtliches Höhensystem, die Breite und Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen,
- den Nachweis, dass der Mülltonnenstandplatz mit hochwachsenden Sträuchern eingegrünt wird

- sowie weitere Angaben nach Punkt 12, sofern hierfür nicht gesonderte Unterlagen vorgelegt werden.

t) Zu 16: Abstandsflächenplan

Der Abstandsflächenplan besteht aus

- den Ansichten mit Angabe der maßgebenden Höhe - Maß H im Sinne § 8 Abs. 4 LBauO
- dem Freiflächenplan mit Eintragung der Abstandsflächen unter Angabe des Beiwertes zum Maß H (0,4 H; 0,25 H)

Ein eigenständiger Abstandsflächenplan ist nicht zwingend erforderlich. Sofern deutlich erkennbar, können die Eintragungen auch im Freiflächenplan (15) und den Ansichten (17.cc) erfolgen.

u) Zu 17: Bauzeichnungen

- Übersicht
 - Grundrisse (aa)
 - Schnitte (bb)
 - Ansichten (cc)
- Allgemein gilt:
 - für die Bauzeichnungen aa, bb, cc ist der Maßstab 1 : 100 zu verwenden, der Freiflächenplan und der Abstandsflächenplan können wahlweise im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 200 gefertigt werden;
 - Pläne sind auf DIN A4 Format zu falten;
 - in den Bauzeichnungen sind grundsätzlich anzugeben:
 - die Maße,
 - das Brandverhalten der Bauprodukte und die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, soweit an die Bauprodukte Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes gestellt werden (z. B. Brandwand, T 30), sowie die Einrichtungen und Anlagen zur Brandmeldung, Brandbekämpfung und Rauchabführung, der Sicherheitsbeleuchtung und der Sicherheitsstromversorgung,
 - die für die Feuerwehr anleiterbaren Stellen (Fenster als Rettungswege gemäß § 37 Abs. 2 LBauO)
 - bei Änderung baulicher Anlagen die abzubrechenden und die neuen Bauteile in farblicher Darstellung (gelb = Abriss, rot = neue Bauteile)

aa) Grundrisse

Die Grundrisse aller Geschosse sollen Angaben über die vorgesehene Benutzung der Räume und Einzeichnungen enthalten

- Nordrichtung (Nordpfeil),
- Toiletten, Badewannen, Duschen, Waschbecken, Ausgüsse
- Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Wärmepumpen unter Angabe ihrer Art,
- ortsfeste Behälter für brennbare Flüssigkeiten (Heizöl),
- Aufzugs- und Abfallschächte,
- Schornsteine und Abgasleitungen unter Angabe ihrer lichten Querschnitte,
- Grundstücksgrenzen unter Angabe der Grenzabstände im Erdgeschossgrundriss,
- lichte Raumhöhen 1,50 m und 2,20 m in den Dachgeschossgrundrissen zur Bestimmung der Aufenthaltsraumqualität.

Ebenso sind in den Grundrissen die barrierefreien Wohnungen nach § 44 Abs. 2 LBauO zu markieren. In diesen Wohnungen werden die notwendigen Bewegungsflächen dargestellt.

bb) Schnitte

Die Schnitte sollen Angaben oder Einzeichnungen enthalten über

- die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur öffentlichen Verkehrsfläche,
- die mittlere Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 2 und 3 LBauO),
- die Dachneigung und Dachhöhen,
- den Anschnitt der vorhandenen und der künftigen Geländeoberfläche, (Für Veränderungen der Geländeoberfläche ist eine Entscheidung des Bauamtes erforderlich, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen wird. Ist keine Veränderung explizit beantragt, ist jede Veränderung formell illegal und kann z.B. bei Verstößen gegen Abstandsflächenvorschriften zu weitreichenden Konsequenzen führen.)
- die Treppen einschließlich deren Steigungsverhältnisse.
- die natürliche sowie die geplante Geländeoberfläche.

cc) Ansichten

Die Ansichten der geplanten Gebäude sollen Angaben enthalten über

- die vorhandene Geländeoberkante (GOK),
- die geplante GOK,
- das Maß H (§ 8 LBauO),
- die Oberkante des Fußbodens der Nutzungseinheiten über 7,00 m über GOK,
- den 2. Rettungsweg der im Mittel über 7,00 m über GOK gelegenen Nutzungseinheiten,
- bei halboffener und bei geschlossener Bauweise die Umrisse, sowie die Trauf- und Firsthöhen der direkt angrenzenden Nachbargebäuden,
- die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

v) Weitere Bauunterlagen aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Aufgrund verschiedener bauordnungsrechtlicher Vorschriften können weitere Bauunterlagen erforderlich sein. Dies können insbesondere sein:

aa) Unterlagen zu barrierefreien Wohnungen im Sinne des § 44 Abs. 2 LBauO

Gemäß § 44 Abs. 2 LBauO werden bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen Anforderungen an einen Teil dieser Wohnungen gestellt, hier an die barrierefreie Erreichbarkeit

- dieser Wohnungen und
- von bestimmten Räumen innerhalb der Wohnungen.

Die konkreten Anforderungen, die sich aus der LBauO ergeben, werden in der Anlage ??? zusammengefasst dargestellt.

bb) Unterlagen aufgrund der Lüftungsanlagenrichtlinie

Die Bauunterlagen für Gebäude der **Gebäudeklassen 3 und 4** müssen aufgrund der bauaufsichtlich eingeführten Lüftungsanlagenrichtlinie zusätzlich folgende Angaben enthalten:

- Schematische Darstellung entsprechend den Beispiel-Bildern der Richtlinie,
- Beschreibung der Lüftungsanlagen (Betriebsarten, Leitungen, Lüftungszentralen, Absperrvorrichtungen, Rauchauslöseeinrichtungen, Mündungen) mit Angabe der Feuerwiderstands- und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsleitungsabschnitte.

Diese Unterlagen können in der Regel bis zur Rohbaufertigstellung nachgereicht werden.

cc) Unterlagen aufgrund der Versammlungsstättenverordnung

Entsprechend § 106 der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) müssen:

- die Bauunterlagen Angaben enthalten über
 1. die Art der Nutzung,
 2. die Zahl der Besucher,
 3. die erforderlichen Rettungswege und ihre Abmessungen mit rechnerischem Nachweis,
- der Lageplan die Anordnung und den Verlauf der Rettungswege im Freien und die Bewegungsflächen für die Feuerwehr enthalten,
- in den Bauzeichnungen die Räume besonders gekennzeichnet werden, für die eine Ausnahme vom Rauchverbot (§ 110) beantragt wird,
- in einem besonderen Plan (Bestuhlungsplan) im Maßstab von mindestens 1 : 100 die Anordnung der Sitz- und Stehplätze dargestellt werden (sind verschiedene Platzanordnungen vorgesehen, so ist für jede ein besonderer Bestuhlungsplan vorzulegen),
- auf Anforderung besondere Zeichnungen und Beschreibungen über Anlagen für Beheizung, Lüftung und Wasserversorgung, über Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmeinrichtungen sowie über elektrische und andere Sicherheitseinrichtungen vorgelegt werden,

Zusätzlich gilt: Die Herstellung und die wesentliche Änderung der Sicherheitsbeleuchtung bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Sofern die baurechtliche Beurteilung der anhand der Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStättV) erfolgt, sind die nach § 44 MVStättV genannten Bauunterlagen erforderlich.

dd) Unterlagen aufgrund der Industriebaurichtlinie

Die Bauunterlagen für Bauvorhaben, die der bauaufsichtlich eingeführten Industriebaurichtlinie (IndBauRL) unterliegen, müssen, soweit erforderlich, zusätzlich folgende Angaben enthalten:

- über zur Zuordnung des Industriebaus zu den Sicherheitskategorien,
- über das gewählte Verfahren nach Abschnitt 6 oder 7 IndBauRL,
- zum Löschwasserbedarf und der Art der Bereitstellung,
- zur Zugänglichkeit vom öffentlichen Straßenraum und zu den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück,
- zum ersten und zweiten Rettungsweg mit Darstellung der Rettungsweglänge,
- zum Rauchabzug mit Darstellung der Anlage bzw. der Öffnungen einschließlich der Zuluftanlagen und den zu entrauchenden Bereichen,
- zu brandschutztechnischen Einrichtungen (wie Steigleitungen, Wandhydranten),
- zu selbsttätigen Löschanlagen mit Darstellung der Art der Anlage und der geschützten Bereiche,
- zu Alarmierungseinrichtungen mit Beschreibung der Auslösung,
- zur Gebäudefunkanlage,

beim Nachweis nach Abschnitt 6 IndBauRL

- zur Größe der Brandabschnitte, Lage der Brandwände und zu den Freiflächen bei Lagergebäuden,

beim Nachweis nach Abschnitt 7 IndBauRL

- zur Berechnung nach DIN 18 230 mit den Unterlagen zur Dokumentation insbesondere der rechnerischen Brandbelastung nach DIN 18 230,
- zur Festlegung der Brandschutzklassen.

Diese Angaben sollen Bestandteil eines Brandschutzkonzeptes (z. B. nach vfdb-Richtlinie 01/01 „Brandschutzkonzept“) sein.

w) Plananerkenntnis § 33 BauGB

Ist ein Vorhaben nach den geltenden Vorschriften des BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, befindet sich jedoch ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, so ist ein Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt („Plananerkenntnis“) und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die „Plananerkenntnis“ nach Nummer 3 muss den Bauunterlagen beiliegen und folgenden Text enthalten:

„Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, für das die Stadt Mainz beschlossen hat, den Bebauungsplan „*[Name und Nummer des Bebauungsplanes einfügen]*“ im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Ich erkläre hiermit gemäß § 33 BauGB für mich und meine Rechtsnachfolger, dass ich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkenne. Ich werde meine Rechtsnachfolger vertraglich dazu verpflichten, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nach § 33 BauGB schriftlich anzuerkennen und diese Verpflichtung so zu übertragen, dass alle Rechte der Stadt Mainz in vollem Umfang erhalten bleiben.“

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, müssen alle das Plananerkenntnis unterschreiben.

x) Rückbauverpflichtung § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB

Bei privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich, mit Ausnahme von Vorhaben, die einem land- oder fortwirtschaftlichen Betrieb dienen, ist eine Rückbauverpflichtung für den Fall der späteren Nutzungsaufgabe zwingend erforderlich. Somit sind folgende Vorhaben betroffen (§ 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB), die:

2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 3 der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW

Die Rückbauverpflichtung muss folgenden Text enthalten:

„Ich verpflichte mich, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.“

Die Einhaltung der Verpflichtung wird in der Regel durch eine Sicherheitsleistung z.B. in Form einer Bankbürgschaft über die Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten (i.d.R. 3 % bis 5 % der Herstellungskosten) gesichert. Die Vorlage der Bürgschaft ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

y) Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zuordnung, das heißt sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich als auch im Außenbereich und unabhängig von der Baugenehmigungspflicht (also auch bei baurechtlich genehmigungsfreien Vorhaben) können Tier- oder Pflanzenarten auftreten, die unter dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG stehen. In diesen Fällen sind das Vorkommen sowie die eventuelle Beeinträchtigung der betreffenden Arten durch das Vorhaben gegebenenfalls gutachterlich zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder im Falle eines baugenehmigungsfreien Vorhabens (bestimmte Gebäudeabriss- und Gebäudesanierungen) im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Verfahrens zu bewerten. Bereits im Rahmen der Planung ist hierauf Rücksicht zu nehmen; es können geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei baulichen und räumlichen Strukturen, die im Allgemeinen als Lebensraum für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet sind, wird daher ein Nachweis gefordert, ob und inwieweit besonders geschützte Arten oder deren ganzjährig, auch in Abwesenheit der Tiere geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Baugrundstück, am oder im Gebäude („Gebäudebrüter“ wie bspw. Vögel und Fledermäuse) betroffen sind.

Ferner sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf den Luftraum bzw. das Vogelschlagrisiko an Glas zu beachten. Eine Häufung von Kollisionen ist durch geeignete Gebäudekonstruktionen zu vermeiden (bspw. Reduktion der Scheibengröße, Verwendung von sichtbaren Glasbausteinen, transluzenten, strukturierten Glasflächen, Siebdrucken etc.). Nähere Informationen zu diesem Thema finden sich u.a. in einer Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (www.vogelwarte.info).

z) Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG

Im Stadtgebiet Mainz existieren mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) wie z.B. der Höllenberg, der Lennebergwald, der Mainzer Sand und das Laubenheimer-Bodenheimer Ried, das Gebiet „Am Roten Weg – Berggewann“ sowie der Ober-Olmer Wald.

Sofern ein Vorhaben geeignet ist, die für diese Gebiete maßgeblichen Bestandteile zu beeinträchtigen (und zwar unabhängig davon, ob es innerhalb oder außerhalb der Schutzgebiete liegt), ist gemäß § 34 BNatSchG die Verträglichkeit der Maßnahme mit den jeweiligen Erhaltungszielen und dem jeweiligen Schutzzweck zu überprüfen; erhebliche Beeinträchtigungen führen i.d.R. zur Unzulässigkeit eines Vorhabens. Aufgrund der Komplexität der naturschutzfachlichen Rechtslage sollte im konkreten Einzelfall die Beratung der Unteren Naturschutzbehörde gesucht werden. Die erforderlichen Unterlagen umfassen dann i.d.R.:

- zum FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet: Darlegung der Grenzen, der Erhaltungsziele und der maßgeblichen Bestandteile,
- Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile, Einschätzung der Erheblichkeit, Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen,
- ggf. Prüfung zumutbarer Alternativen,
- ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

F) Erläuterungen zum Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Für welche Vorhaben greift § 67 LBauO?

Nach § 67 LBauO bedürfen keiner Baugenehmigung

- zwingend (seit dem 1.1.1999) Vorhaben nach § 66 Abs. 1 Nr. 1, d.h. Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 - 3, einschließlich ihrer Nebengebäude (wie Garagen) und Nebenanlagen.
- mit Wahlrecht der Bauherrin oder des Bauherrn Vorhaben nach § 66 Abs. 2 LBauO

Dies gilt jedoch nur, wenn das Baugrundstück im Geltungsbereich

- eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) oder
- eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB

liegt und

- die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden,
- die Erschließung gesichert ist und
- wir innerhalb eines Monats der Bauherrin oder dem Bauherrn nichts Gegenteiliges mitteilen.

Was geschieht mit den Unterlagen nach Abgabe beim Bauamt?

Wir haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen zu sichten, ob

- die Festsetzung des Bebauungsplanes eingehalten werden,
- die Erschließung gesichert ist,
- im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes
 - eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen oder ein
 - Zurückstellungsbescheid nach § 15 BauGB gefertigt werden soll, und
- das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

Für die Vollständigkeit der Unterlagen sind die Bauherrinnen und Bauherrn mit ihren Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern verantwortlich. Die Möglichkeit, fehlende Unterlagen nachzufordern, besteht im Freistellungsverfahren nicht.

Im Ergebnis dieser Sichtung der Unterlagen teilen wir der Bauherrin oder dem Bauherren mit, ob

- mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, oder
- ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die Stadt Mainz **kann** die Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll abgeben. Es besteht jedoch keine Pflicht, die Rechtmäßigkeit des Vorhabens zu überprüfen. Hierfür ist die Bauherrin oder der Bauherr verantwortlich. Dies betrifft auch die Frage, ob andere Genehmigungen neben der Baugenehmigung erforderlich sind.

Wann darf mit den Bauarbeiten begonnen werden?

Wir teilen der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Vorlage der vollständigen Unterlagen mit, ob mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Sofern mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden kann, teilen wir der Bauherrin oder dem Bauherrn in der Regel den Grund dieser Entscheidung mit. Dies kann sein:

- bautechnische Nachweise (Stand sicherheitsnachweis, Wärmeschutz, etc.) fehlen,

- die Baubeginnsmitteilung fehlt,
- die Bestätigung der ordnungsgemäßen Absteckung fehlt,
- die Bestätigung der ordnungsgemäßen Höhenfestlegung fehlt,
- eine Abweichung ist gesondert zu beantragen,
- die Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion (Regionalstelle Gewerbeaufsicht) bzw. des Trägers der gesetzlichen Unfallversicherung fehlt,
- eine Baugenehmigung ist zu beantragen.

Erhält die Bauherrin oder der Bauherr innerhalb des Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen keine Information durch uns, können sie mit dem Bau beginnen, sofern die gesetzlichen Vorschriften (bautechnische Nachweise, Baubeginnsmitteilung, Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften etc.) eingehalten werden. Hierfür ist die Bauherrin oder der Bauherr verantwortlich.

Wann ist anstelle des "Freistellungsverfahrens" ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen?

Sofern ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, teilen wir spätestens einen Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen zum Freistellungsverfahren dem Bauherrn den Grund dieser Entscheidung mit. Dies kann sein:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten.
- Die Erschließung ist nicht gesichert.
- Die Stadt Mainz beabsichtigt im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen oder einen Zurückstellungsbescheid nach § 15 BauGB zu fertigen.
- Dem Vorhaben stehen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen.

Was geschieht bei Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften?

Weicht das Vorhaben von **Festsetzungen des Bebauungsplanes** ab, so ist das Freistellungsverfahren nicht zulässig. Hier ist ein Vereinfachtes Genehmigungsverfahren mit Abweichungsantrag durchzuführen.

Weicht das Vorhaben von **bauordnungsrechtlichen Vorschriften** der Landesbauordnung oder den dazugehörigen Verordnungen ab, so ist das Freistellungsverfahren weiterhin durchzuführen. Zusätzlich ist ein Abweichungsantrag einzureichen, über den gesondert entschieden werden muss. Mit dem Vorhaben darf erst nach der Entscheidung über die Abweichung begonnen werden.

Weicht das Vorhaben von **sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**, z.B. vom Denkmalschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Wasserhaushaltsgesetz ab, so ist das Freistellungsverfahren nicht zulässig.

Was geschieht mit anderen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnissen oder Bewilligungen neben der Baugenehmigung?

Sind weitere Genehmigungen z.B. aus den Bereichen des Denkmalschutzes, des Naturschutzes oder des Wasserrechtes erforderlich, so sind diese von der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Beginn des Freistellungsverfahrens bei den betroffenen Behörden einzuholen und den Bauunterlagen beizufügen. Liegen die entsprechenden Bescheide nicht den Bauunterlagen bei, so kann die Erklärung der Gemeinde abgegeben werden, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Auf welche sonstigen, die Sach- und Verfahrensregelungen ergänzenden Vorschriften wird im § 67 Abs. 4 LBauO verwiesen?

§ 62 Abs. 3 LBauO

Die Genehmigungsfreiheit entbindet weder von der Pflicht zur Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes noch von der Einhaltung der Anforderungen, die durch andere baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an Gebäude und sonstige bauliche Anlagen gestellt werden.

§ 63 Abs. 1 und 3 Bauunterlagen

Wie im Baugenehmigungsverfahren, sind auch im Freistellungsverfahren alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Bauunterlagen einzureichen. Siehe hierzu die tabellarische Übersicht auf Seite 4.

§ 64 LBauO Bauvorlageberechtigung

Analog dem Baugenehmigungsverfahren sind auch im "Freistellungsverfahren" die Bauunterlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Lediglich die in § 64 Abs. 4 LBauO genannten Ausnahmen (Garagen bis 100 qm Nutzfläche, Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude im Sinne § 49 LBauO) benötigen keinen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser.

§ 66 Abs. 1 Satz 2 LBauO Bautechnische Nachweise

Spätestens bei Baubeginn müssen der Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise (Standicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz) vorliegen.

§ 66 Abs. 5 und 6 LBauO Bautechnische Nachweise

Der Standsicherheitsnachweis muss von einer Person aufgestellt sein, die in der entsprechenden Liste der Kammer der Beratenden Ingenieure geführt wird. Standsicherheitsnachweise für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 sind von Prüfsachverständigen für Standsicherheit oder von Personen, die vor dem 28.12.2009 in der entsprechenden Liste der Ingenieurkammer eingetragen waren, aufzustellen.

§ 77 Abs. 2 LBauO Baubeginnsmitteilung

Der Baubeginn muss mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden.

§ 77 Abs. 2 LBauO Absteckung

Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und in ihrer Höhe festgelegt sein. Die Vorlage einer entsprechenden Bestätigung kann gefordert werden.

§ 77 Abs. 3 LBauO Vorliegen der Bauunterlagen an der Baustelle

Die Bauunterlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

§ 78 LBauO Bauüberwachung

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten (Bauherrin oder Bauherr, Bauunternehmung) überprüfen.

Im "Freistellungsverfahren" entfällt die Anzeige der Rohbauvollendung. Es ist nur noch die abschließende Fertigstellung anzuzeigen. Im welchem Umfang eine Bauzustandsbesichtigung durchgeführt wird, liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

G) Adressen und Aufgaben

a) Städtische Ämter

30 - Rechts- und Ordnungsamt Stadthaus (Geb. 1) Kaiserstraße 3-5, 55116 Mainz	⇒ Beratung in Fragen der Konzessionierung von Gaststätten und anderen konzessionspflichtigen Gewerben ⇒ zentraler Ansprechpartner für Großveranstaltungen ⇒ Sondernutzungen an öffentlichen Verkehrsflächen
37 - Berufsfeuerwehr Kaiser-Karl-Ring 38 55118 Mainz	⇒ Beratung in Fragen des vorbeugenden Brandschutzes bei Bauvorhaben (nach Abstimmung mit dem Bauamt)
50 - Amt für soziale Leistungen -Wohnraumförderung- Stadthaus (Geb. 2) Kaiserstraße 3-5, 55118 Mainz	⇒ Beratung über Förderungsmöglichkeiten bei Schaffung neuen Wohnraums und der Modernisierung
60 - Bauamt, Abteilung Verwaltung Zitadelle, Bau C 55131 Mainz	⇒ Plankammer mit der Möglichkeit zum Erwerb von Lichtpausen rechtsverbindlicher Bebauungspläne
60 - Bauamt, Abteilung Bauaufsicht Zitadelle, Bau C 55131 Mainz	⇒ Untere Bauaufsichtsbehörde ⇒ Auskünfte zum öffentlichen Baurecht, Bearbeitung von Freistellungsverfahren, Bauanträgen und Bauvoranfragen ⇒ Baulasteneintragungen ⇒ Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
60 - Bauamt, Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation Zitadelle, Bau B und C 55131 Mainz Lagepläne: Liegenschaftsvermessung und Bodenordnung, Tel. 12-4179 o. 3177, Fax. 12-4119	⇒ Bodenordnung, Gebäudeeinmessung ⇒ Wertermittlungen und Kaufpreissammlung ⇒ Anfertigung von Lageplänen und Beratung bei der Neuordnung von Grundstücken. Möglichkeit des Erwerbs von Luftbildern im Maßstab 1 : 1000
60 - Bauamt, Abteilung Denkmalpflege Zitadelle, Bau E 55131 Mainz	⇒ Beratung bei der Änderung unter Denkmalschutz stehender Gebäude, Genehmigungen nach dem Denkmalschutzgesetz ⇒ Beratung in Fragen der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

61 - Stadtplanungsamt Abteilung Stadtplanung	⇒ Informationen zu laufenden Bauleitplanverfahren ⇒ Auskünfte und Beratung in Fragen der Stadtbildpflege
Zitadelle, Bau A 55131 Mainz	
61 - Stadtplanungsamt Abteilung Verkehrswesen	⇒ Beratung über die Anlagen von Pkw-Stellplätzen und den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche
Zitadelle, Bau B 55131 Mainz	
61 - Stadtplanungsamt Abteilung Straßenbetrieb	⇒ Fragen zur Erschließung der Baugrundstücke
Zitadelle, Bau C 55131 Mainz	
67 – Grün- und Umweltamt Geschwister-Scholl-Straße 4 55131 Mainz	⇒ Beratung in Fragen des Umweltschutzes ⇒ Altlasten, Ablagerungen ⇒ Lärm- und Erschütterungsschutz ⇒ Beratung in Sachen Grüngestaltung, Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz ⇒ Fragen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan, zu besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten, zu Natura 2000- Gebieten, zu weiteren geschützten Teilen von Natur und Landschaft nach BNatSchG ⇒ Untere Wasserbehörde (Lagerung wassergefährdender Stoffe, Erlaubnisse, Bewilligungen etc.) ⇒ Untere Abfallbehörde ⇒ Vollzug der Wasserversorgungssatzung der Stadt Mainz
70 - Entsorgungsbetrieb	⇒ Beratung über die Anlagen von Mülltonnenstandplätzen und Genehmigung nach der Satzung über die Abfallbeseitigung
Zwerchallee 24 55120 Mainz	
80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	⇒ Verwaltung von im Eigentum der Stadt Mainz stehenden Grundstücken
Brückenturm am Rathaus, Rheinstraße 55, 55116 Mainz	
Wirtschaftsbetrieb Anstalt des öffentlichen Rechts	⇒ Auskunft über Erschließungs- und Abwasserbeiträge, Beratung in Fragen der Abwasserbeseitigung ⇒ Genehmigung von Entwässerungsanlagen
Industriestraße 70 55120 Mainz	

b) Außerstädtische Ämter/Behörden

<p>Amtsgericht Mainz - Grundbuchamt -</p> <p>Ernst-Ludwig-Straße 7 55116 Mainz</p>	<p>⇒ Auskunft über Eigentumsverhältnisse von Grundstücken und deren Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zusammenlegung von Grundstücken</p>
<p>Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Veterinäramt -</p> <p>Schillerstraße 44 55116 Mainz</p>	<p>⇒ Beratung über den Umgang mit Lebensmitteln und die hierzu erforderlichen baulichen und sonstigen Voraussetzungen</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, - Obere Naturschutzbehörde -</p> <p>Friedrich-Ebert-Straße 14 67422 Neustadt a.d.Weinstraße</p>	<p>⇒ Befreiung nach § 67 BNatSchG (insb. von § 44 BNatSchG – besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten)</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht</p> <p>Kaiserstraße 31 55116 Mainz</p>	<p>⇒ Beratung beim Bau und bei der Einrichtung von gewerblichen Anlagen</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Kleine Langgasse 3 55116 Mainz</p>	<p>⇒ Altlasten, Bodenschutz ⇒ Befreiungen von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für „Bauen im Überschwemmungsgebiet“</p>
<p>Stadtwerke Mainz AG</p> <p>Rheinallee 41 55118 Mainz</p>	<p>⇒ Versorgungsträger für Wasser, Gas und Strom ⇒ Beratung in Fragen der Leitungsverlegung und der Energieeinsparung</p>
<p>Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe</p> <p>Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey</p>	<p>⇒ Ausstellung von Lageplänen und Grenzeinhaltebescheinigungen, Katastermessungen und Grenzfeststellungen</p>

c) Sonstige Ansprechpartner

Bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger	⇒ Bestätigung der Übereinstimmung der in der Baubeschreibung der Feuerungsanlagen vorgenommenen Eintragungen mit dem Baurecht ⇒ Überprüfung von Feuerungsanlagen
Zentrales Dienstleistungsbüro: Florian GmbH Oberer Laubenheimer Weg 34 55131 Mainz	⇒ Ausstellung von Freigabebescheinigungen. Durchführung von Abnahmen
Technischer Überwachungsverein Mainz-Gonsenheim	⇒ Abnahme von Behältern für brennbare und wasser-gefährdende Flüssigkeiten ⇒ Abnahme von Aufzugsanlagen
An der Krimm 23 55124 Mainz	⇒ Gutachten für die Planung umweltgefährdender baulicher Anlagen
Zentrum für selbstbestimmtes Leben	⇒ Beratung zu Fragen des barrierefreien Bauens
Rheinallee 79-81 55116 Mainz	

H) Anhang

a) [zu 9.] Hinweise zu Fahrradabstellplätzen

Die nachfolgenden „Hinweise über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Mainz“ erläutern die unbestimmte Formulierung der Landesbauordnung, nach der Abstellplätze für Fahrräder verlangt werden können, wenn ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und die Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern (§ 47 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Bei der Anwendung der Hinweise werden die Umstände des Einzelfalls jeweils berücksichtigt; dies kann zu Abweichungen von den Orientierungswerten mit geringeren oder höheren Forderungen führen.

1. Allgemeines

Aufgrund des gestiegenen Fahrradverkehrs in der Stadt Mainz besteht ein erhöhter Bedarf an Fahrradabstellplätzen. Die Ermittlung der erforderlichen Zahl der Abstellplätze, ihre Größe, Lage und Ausstattung sollen durch diese Hinweise erläutert werden. Grundlage bildet § 47 Abs. 1 Satz 6 LBauO Rheinland-Pfalz, wonach Abstellplätze für Fahrräder verlangt werden können. Die Zahl des Stellplatzbedarfs wird in der Abstellplatzliste konkretisiert (Anlage).

2. Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die in der als Anlage beigefügten Abstellplatzliste genannt sind, können Fahrradabstellplätze verlangt werden.

(2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a. die Lage und Erreichbarkeit des Baugrundstücks im Stadtgebiet, z.B. innerhalb einer Fußgängerzone.

(3) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ist anhand der Abstellplatzliste zu ermitteln. Bei Vorhaben unterschiedlicher Nutzung sind die jeweils notwendigen Abstellplätze zu addieren.

(4) Werden bauliche Anlagen, die in der Abstellplatzliste genannt sind, geändert oder ändert sich ihre Nutzung, sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie den infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrradverkehr aufnehmen könnte. Der zusätzliche Bedarf ist ebenfalls anhand der Abstellplätze zu ermitteln.

3. Lage, Größe und Ausstattung der Stellplätze

(1) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

(2) Fahrradabstellplätze müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus **auf möglichst kurzem Weg gut zugänglich** und verkehrssicher zu erreichen sein. Sind die Abstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht erkennbar, sind Hinweise auf die Fahrradabstellplätze anzubringen. Bei mehreren Zugängen zur baulichen Anlage sind Abstellplätze entsprechend des zu erwartenden Bedarfes anteilig anzuordnen.

(3) Die notwendige Fläche je Fahrradabstellplatz beträgt ca. 2,5 - 3 m² inkl. Abstellfläche und Zuwegung. Die Grundfläche eines Fahrradabstellplatzes **sollte mindestens 0,80 m Breite und 1,90 m Länge** aufweisen. Bequemes Abstellen und Anschließen muss auch bei Belegung des benachbarten Abstellplatzes möglich sein. Jeder Abstellplatz muss von der Verkehrsfläche direkt zugänglich sein. Die Verkehrsfläche muss ausreichend groß sein, um Fahrräder ungehindert

abstellen zu können. Die **Fahrgasse als Verkehrsfläche muss mindestens 1,80 m** (bei Schrägaufstellung - $a = 50 \text{ gon} - 1,30 \text{ m}$) breit sein.

(4) Öffentlich zugängliche Fahrradabstellplätze

Fahrräder mit allen Laufradgrößen und Reifenbreiten sollen mittels **Fahrradständer** sicher abgestellt, sowie leicht und diebstahlsicher angeschlossen werden können. Es sind nur solche Stände zugelassen, die Beschädigungen an den Laufrädern ausschließen. Die Fahrradständer sollen so konzipiert sein, dass die Fahrräder mit Rahmen angeschlossen werden können.

(5) Die Abstellplätze einschließlich Zu- und Abfahrtsflächen sollen ausreichend beleuchtet sein.

4. Abweichungen

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen entfällt,

a) wenn im Einzelfall durch den Bauherrn oder Eigentümer nachgewiesen wird, dass Bedürfnisse des Verkehrs Abstellplätze nicht erfordern,

b) soweit auf dem Grundstück anderweitige geeignete Abstellmöglichkeiten geschaffen werden oder bereits vorhanden sind (z.B. Abstellräume für Fahrräder gem. § 44 Abs. 5 LBauO).

(2) Erforderliche Stellplätze können auf Antrag ausnahmsweise, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück hergestellt bzw. nachgewiesen werden.

**Orientierungswerte für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder
(Abstellplatzliste vom 31.03.2000)**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1	Wohngebäude	
1.1.	Wohngebäude, die im Regelverfahren gem. § 65 LBauO genehmigt werden	1 Stpl. je Wohnung (\cong 3 m ² je Wohnung)
1.2.	Studentenwohnheime, Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltung und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten	
	(Läden, Geschäftshäuser)	1 Stpl. je 100 qm Verkaufsnutzfläche
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten) Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 40 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche
5.2	Sporthallen mit Besucherplätzen, Fitnesscenter	1 Stpl. je 50 Besucherplätze
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 80 qm Hallenfläche
5.4	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 8 Kleiderablagen
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 30 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb zusätzl. nach Pkt. 6.1
6.3	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7.	Krankenanstalten	
	(Universitätskliniken, Krankenhäuser, Privatkliniken, Sanatorien, Kuranstalten)	1 Stpl. je 35 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugend-Förderung	1 Stpl. je 10-15 Schüler/Studenten
9.	Gewerbliche Anlagen	
	(Handwerks- und Industriebetriebe, Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze)	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche

b) [zu 11.4] Arbeitshilfe zum Einfügnachweis

Bauvorhaben : _____

Az. _____

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
 (Der zeichnerische Einfügnachweis liegt bei.)

1. Art der baulichen Nutzung

- Absatz 4, Satzung nach Nr. _____
- Absatz 1, Gemengelage
- Absatz 2, gemäß § _____ W__ BauNVO
 - M__ BauNVO
 - G__ BauNVO
 - __ BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundstücke der Umgebung, Straße + Nummer	Grundstücksfläche	GR	GRZ	GFZ	BRI	VG	TH	FH
Baugrundstück								

Zahlenangaben sind durch nachvollziehbare Rechengänge zu belegen. Von besonderer Bedeutung sind die nach außen wahrnehmbaren Faktoren, d.h. die absolute Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

- GR = Grundfläche der Bebauung
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- BRI = nach außen wahrnehmbarer Bruttorauminhalt
- VG = Zahl der Vollgeschosse
- TH = Traufhöhe
- FH = Firsthöhe

3. Bauweise

	offen	halboffen	geschlossen
Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Grundfläche, die bebaut werden soll

	Abstand zur öff. Verkehrsfläche		Bautiefe max.	Sonstiges
	fiktive vordere Baugrenze	fiktive hintere Baugrenze		
Umgebung	von _____ bis _____	von _____ bis _____		
Vorhaben	von _____ bis _____	von _____ bis _____		

5. Erschließung gesichert?

 ja nein Bemerkungen _____

6. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

 ja nein Bemerkungen _____

7. Ortsbild wird nicht beeinträchtigt

 ja nein Bemerkungen _____

Allgemeine Bemerkungen :

Mainz, _____

c) [zu 12.2] Formular „Mindeststandard gemäß der Grünflächensatzung der Stadt Mainz“

Hinweise:

zu 2) Die bebaute Fläche setzt sich nur aus Haupt- und Nebengebäuden zusammen. Terrassen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nicht hinzugerechnet. Damit unterscheidet sich die Berechnung von der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ).

zu 6) Bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl an Bäumen im Verhältnis zu den Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dies bedeutet, dass je volle 4 Stellplätze ein Baum notwendig ist; somit sind
bei 4 - 7 Stellplätzen 1 Baum,
bei 5 - 8 Stellplätzen 2 Bäume,
bei 9 - 12 Stellplätzen 3 Bäume
usw. erforderlich. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzfläche anzupflanzen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl an Bäumen im Verhältnis zur Grundfläche ist je 100 m² ein Baum zu pflanzen. usw. erforderlich. Dies bedeutet, dass je volle 100 m² Mindestgrünfläche ein Baum zu pflanzen ist; somit sind
bei 100 - 199 m² Mindestgrünfläche 1 Baum
bei 200 - 299 m² Mindestgrünfläche 2 Bäume
bei 300 - 399 m² Mindestgrünfläche 3 Bäume

Diese Regelungen beruhen auf der derzeit geltenden Fassung der Grünflächensatzung.

Auf der Internetseite der Stadt Mainz stehen Excel-Vordrucke mit automatischen Rechenfunktionen zur Verfügung. Hier reicht die Eingabe der Daten (Grundstücksgröße, bebaute Fläche, Stellplatzanzahl) in den markierten Feldern aus. Die Vordrucke stehen für folgende Fallkonstellationen zur Verfügung:

- für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
 - in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten
 - in Mischgebieten
 - in Kerngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten,
- für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ebenfalls getrennt
 - in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten
 - in Mischgebieten
 - in Kerngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten,

BAUVORHABEN:

.....

BAUGRUNDSTÜCK:

.....

BAUHERRIN / :

BAUHERR

A. Ermittlung des Mindeststandards nach der Grünflächensatzung der Stadt Mainz

1) Fläche des Baugrundstücks = _____ qm ^[1]

2) Bebaute Fläche

• Hauptgebäude:

.....

• Nebengebäude: = _____ qm ^[2]

3) Unbebaute Fläche = [1] - [2] = _____ qm ^[3]

4) Grünfläche, Mind. - § 2 Grünflächensatzung-

[3] x 0, _____ * = _____ qm ^[4]

- * = Gebietsfaktor
 - WS, WR, WA = 0,6
 - MD, MI = 0,4
 - MK, GE, GI = 0,2
 - Sonstige Gebiete nach Rücksprache mit Bauamt

5) Fläche mit hochwachsenden Sträuchern, Mind. - § 4 (2), (3) -

[4] x 0, _____ * = _____ qm ^[5]

- * = Gebietsfaktor
 - GE, GI = 0,5
 - Restl. Flächen = 0,2

6) Baumanzahl, Mind.

- Kfz-Stellplätze:Stück x 1/4 Stück = _____ Stück Bäume
 - Grünfläche, Mind.: [4].....qm x 1/100 qm = _____ Stück Bäume

gesamt = **Stück Bäume**

B. Rechnerischer Nachweis gemäß der Grünflächensatzung (s. Blatt 2)

Vom Antragsteller / Entwurfsverfasser auf einem gesonderten Blatt zu ermitteln und auf einem Freiflächenplan zeichnerisch nachzuweisen.

Aufgestellt:

 Unterschrift

 Datum

d) [zu E-v] Anforderungen an barrierefreie Wohnungen im Sinne des § 44 Abs. 2 LBauO

Bei Gebäuden mit 5 bis 14 Wohneinheiten muss mindestens eine Wohnung so hergestellt und instandgehalten werden, dass sie barrierefrei erreichbar ist; bei 15-24 Wohneinheiten müssen zwei Wohnungen die Anforderungen erfüllen, bei 25-34 drei usw.

In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die DIN-Normen 18024 und 18025 sind zwar für diese Wohnungen nicht als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt, geben jedoch Hinweise für die konkreten Anforderungen. Die Planung kann elternativ auch nach der bauaufsichtlich noch nicht eingeführten

Bezüglich **der barrierefreien Erreichbarkeit** ist zu beachten:

- a. Der Hauseingang und der Eingang einer barrierefrei erreichbaren Wohnung sind **stufenlos** auszubilden.
- b. Untere Türanschlüge sind zu vermeiden, bzw. sind bei technischer Notwendigkeit auf maximal 2 cm Höhe zu beschränken.
- c. Sofern die barrierefrei zu erreichende Wohnung über eine **Rampe** erreicht wird,
 - darf die Rampe **maximal 6 %** geneigt sein,
 - ist bei einer Rampenlänge von mehr als 6,00 m ein **Zwischenpodest** von mindestens 1,50 m Länge erforderlich,
 - sind die Rampe und das Zwischenpodest
 - ohne Quergefälle,
 - beidseitig mit 10 cm hohen Radabweisern zu versehen,
 - beidseitig mit Handläufen in 85 cm Höhe auszustatten,
 - sind am Anfang und am Ende der Rampe mindestens 1,50m breite und 1,50m tiefe Bewegungsflächen anzuordnen,
- d. sofern die barrierefrei zu erreichende Wohnung mit einem **Aufzug** erreicht wird,
 - ist der Fahrkorb mindestens 1,10 m breit und mindestens 1,40 m tief auszuführen,
 - sind vor den Fahrschächturen mindestens 1,50m breite und 1,50m tiefe Bewegungsflächen anzuordnen,
 - muss der Aufzug bei Bedarf mit akustischen Signalen nachgerüstet werden können und
 - der Aufzug muss Bedienungstableaus und Haltestangen gemäß der DIN 18025 Teil 2 Nr.5.3 haben,
- e. die **Zugangstüren** der barrierefrei erreichbaren Wohnung müssen im Lichten **mindestens 90 cm** breit sein,
- f. die **Breite des barrierefreie benutzbaren ersten Rettungsweges** außerhalb der Wohnung (z.B. Mindestbreite des notwendigen Flures i.S. § 35 LBauO) beträgt mindestens 1,20 m. Sofern mehr als 10 Wohnungen auf diesen Rettungsweg angewiesen, sind beträgt die Mindestbreite 1,50m.

Innerhalb der barrierefrei zu erreichenden Wohnung ist hinsichtlich der rollstuhlgerechten Zugänglichkeit zu beachten:

- a. **Türen** von Wohn- und Schlafräumen, des Toilettenraumes, des Bades und der Küche müssen im Lichten mindestens 90 cm breit sein,
- b. **Flure** müssen mindestens 1,20 m breit sein,
- c. **Türen zu Sanitärräume** dürfen nicht nach innen aufschlagen und
- d. **Sanitärräume** müssen von ihrer Größe und Fläche her so beschaffen sein, dass eine behindertengerechte Ausgestaltung - gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt - möglich ist.

e) [zu F] Erklärung im Freistellungsverfahren

Im Freistellungsverfahren sichtet das Bauamt die eingereichten Bauunterlagen und entscheidet, ob die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt wird. Es wird empfohlen, den Unterlagen die folgende Erklärung beizulegen. Die Erklärung vereinfacht die Sichtung der Unterlagen und dient damit der Zeitersparnis, insbesondere für den Bauherrn in Bezug auf einen frühen Baubeginn.

Erklärung im Freistellungsverfahren

Stadtverwaltung Mainz
60-Bauamt
Abt. Bauaufsicht
Postfach 3820
55028 Mainz

ERKLÄRUNG

Bauvorhaben

Baugrundstück

Ortsteil

Straße, Hausnummer

Gemarkung

Flur

Flurstück

Bauherr

Name

Straße, Hausnummer

Wohnort

Hiermit erkläre ich, dass ich für das o.g. Bauvorhaben die Festsetzungen des für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplanes

„_____“

eingehalten habe.

Ort, Datum

Unterschrift Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser
Stempel

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrin / Bauherr

f) Internet-Adressen

www.mainz.de	Stadt Mainz Informationen zur Stadt Mainz inkl. den Ämtern und Behörden, ausführliche Informationen zum Bauen und zum Bauamt Vordrucke zur Grünflächensatzung der Stadt Mainz Geographische Informationen
www.florian-gmbh.com	Informationen der Mainzer Bezirksschornsteinfegermeister, Zuständigkeitsbezirke mit Straßensuche
www.fm.rlp.de	Ministerium der Finanzen, Oberste Bauaufsichtsbehörde Informationen, Gesetze, Vorschriften, Amtliche Vordrucke im Baugenehmigungsverfahren
www.justiz.rlp.de	Vorschriften des Landes (Gesetze, Verordnung)
www.bmub.bund.de	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Informationen, Gesetze, Vorschriften
http://bundesrecht.juris.de/index.html	Vorschriften des Bundes (Gesetze, Verordnungen)
www.luwg.rlp.de	Bauherreninformation zur Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz an Baustellen (unter Service – Downloads - Gewerbeaufsicht)
www.akrp.de	Architektenkammer Rheinland-Pfalz Informationen, Gesetze, Vorschriften
www.ing-rlp.de	Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz
www.statistik-bw.de/baut/html/index.htm	Service der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik zum „online ausfüllen“ oder „ausdrucken“ jeweils mit automatischer Vergabe der Identifikationsnummer