

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER GROSSBERGSIEDLUNG - TEIL I (W 93/I)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Der zulässige Flächenanteil je Wohngebäude für freiberufliche Nutzungen beträgt maximal 30 % der Geschossfläche.

2. **Mindestmaße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.1 Die Breite der Baugrundstücke im Bereich des festgesetzten WA1 muss mindestens 6 m betragen.
- 2.2 Die Breite der Baugrundstücke im Bereich des festgesetzten WA2 muss mindestens 5 m betragen.
- 2.3 Innerhalb des festgesetzten WA muss für die Baugrundstücke mit der Festsetzung "1 Vollgeschoss" die Mindestgröße 300 m², mit der Festsetzung "2 Vollgeschosse" 250 m² betragen.

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

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf eine Wohneinheit begrenzt.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gilt, dass Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zu diesem Zwecke gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

- 4.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gilt, dass sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der zu diesem Zwecke mit NA oder M gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

5. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die mit WA1 und WA2 festgesetzten Wohnbauflächen gilt, dass die talseitige Traufhöhe maximal 7,0 m betragen darf. Für die Wohnbauflächen WA2 darf die Firsthöhe maximal 11,50 m betragen.

Im festgesetzten WA darf die maximale Gebäudehöhe bei einem Vollgeschoss 9,0 m, bei zwei Vollgeschossen 12,0 m betragen.

Die Traufhöhe bestimmt sich als der Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt zur Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße oder des -weges bzw. der anliegenden Gehwegoberkante. Ausgenommen hiervon sind die Baugrundstücke nördlich angrenzend an die Planstraße "B". Für diese gilt als Bezugspunkt das natürliche Gelände an der nördlichen Baugrenze des Baufensters.

6. Soziale Bindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Für die im Plan gekennzeichneten Wohnbauflächen gilt, dass 10 % der dortigen Bauvorhaben so herzustellen sind, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

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

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Private Wege und Funktionsflächen sowie die Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen, sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

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

- 8.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile (einschließlich Dachflächen) von Aufenthaltsräumen ist im gesamten Plangebiet gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Dachgeschosse, die entsprechend Planeintrag gemäß Lärmpegelbereich IV auszuführen sind (siehe auch Hinweis 2).

Für Schlafräume ist durch geeignete Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. (DIN 4109, Abschnitt 5.4).

- 8.2 Für die Wohnbauflächen nördlich der Planstraße A sowie die beiden Baufenster südlich davon zwischen Planstraße C und Planstraße D ist durch geeignete Grundrissorganisation sicherzustellen, dass jeweils mindestens ein Fenster bzw. eine Tür von Wohn- oder Schlafräumen an schallabgewandten Seiten (d.h. an Südwest- oder Südseiten) eingebaut ist.

9. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

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

1. Dachform, Dachneigung

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung PD sind nur Pultdächer mit einer Neigung bis 20° zulässig; in den festgesetzten Wohngebieten mit der Festsetzung SD Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40°.

Im sonstigen Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachformen zulässig. Bei geneigten Dächern sind Neigungen bis 45° zulässig.

2. Dachaufbauten

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind Dachaufbauten in Form von Gauben nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind im gesamten Baugebiet zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die vorderen, zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA, WA1 und WA2 sind Einfriedungen der Vorgärten entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken betrifft dies die nördlichen Grundstücksgrenzen.
- 4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind an anderen Grundstücksgrenzen Einfriedungen in Form von Hecken oder als naturbelassene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Terrassenabgrenzungen bis zu einer Länge von 4 m ab der Fassade.
- 4.3 Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

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

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

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Art. 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 b Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff) bis zu 50 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.

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

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 66-Tiefbauamt, 663-Entwässerungsbetrieb, 17-Umweltamt abzustimmen.

2. Lärmschutz

Zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in den Innenräumen wird empfohlen, die Schalldämmung nach Festsetzung 8.1 auf Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu erhöhen.

3. Pflanzliste für standortgerechte Bepflanzung

Die Liste aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag ist nicht abschließend:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Hainbuche (h)	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn (h)	Acer campestre
Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus domestica
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Weichsel	Prunus mahaleb

4. Grünsatzung der Stadt Mainz

Soweit keine weitergehenden Anforderungen formuliert sind, ist die Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 zu beachten.

5. **Rechtsgrundlagen**

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

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

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

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

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

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

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