

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VILLENGEBIET OBERSTADT – 1.ÄNDERUNG (O43/ 1.Ä.)"

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs.5 und 6, § 4 und §13 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete „WA“ dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.5 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind Flächen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i.S.d. § 13 BauNVO und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, auf maximal 50 % der Wohnfläche eines Gebäudes zulässig.

1.6 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3, Nummer 1 BauNVO, sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19, 20 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Zulässig ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Ge-

schossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### **3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Offene Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind die Gebäude als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### 3.2 Straßenseitiger Gebäudeabstand

Gebäude, auch Garagen und Nebenanlagen, müssen zur öffentlichen Straßenparzelle einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

### **4. Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird auf 800 qm festgesetzt. Bestandsgrundstücke kleiner als 800 qm können in gleicher Art und Weise wie bisher baulich genutzt werden.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenparzelle zu errichten.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft Rasenpflaster, oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

8.1 Zum Schutz vor Fluglärm ist die Schalldämmung von Außenfassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Bei der Neuerrichtung von Schlafräumen sind diese mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten, die die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleistet.

8.2 Die der Kreisstraße K7 (Göttelmannstraße / Am Stiftswingert) zugewandten Fassaden der ersten Häuserreihe sind entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen (siehe zeichnerische Festsetzung). An diesen Fassaden dürfen keine Terrassen oder Balkone errichtet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten ausgeführt werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind an dieser Fassade nur zulässig, wenn sie mindestens ein offenbares Fenster an einer seitlichen Fassade (und damit außerhalb des Lärmpegelbereiches IV) haben oder mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster durch eine vorgehängte hinterlüftete Glasfassade, einen Wintergarten, oder eine vergleichbare vorgelagerte Schallschutzmaßnahme geschützt wird.

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

Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleichwertiger Qualität entsprechend der RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 zu ersetzen.

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

**1. Dachform, Dachneigung**

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA sind ausschließlich symmetrisch geneigte Walm- und Satteldächer zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig.

**2. Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 1/3 der gesamten darunterliegenden Außenwand des Gebäudes begrenzt. Der Abstand zur Außenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante von Dachgau-

ben hat gegenüber dem First des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut.

### **3. Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

### **4. Anlagen zum Sammeln von Müll**

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

### **5. Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert.

## **III. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail; [archaeologie-mainz@t-online.de](mailto:archaeologie-mainz@t-online.de)) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

### **2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind

gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m<sup>3</sup> 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.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

### **3. Grünflächensatzung**

Die Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 ist einzuhalten.

### **4. Besonderer Schutz von Bäumen**

4.1 Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 ist einzuhalten.

4.2 Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten.

### **5. Besonderer Artenschutz**

Vor geplanten Abriss-, Bau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind Bäume auf ihren Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen; ggf. sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Artenschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 24 (3) LNatSchG v. 06.10.2015 auch im Falle baugenehmigungsfreier Vorhaben wird ausdrücklich verwiesen.

In diesem Bebauungsplan können insbesondere Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelegte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Als bestandsstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt.

#### **IV. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I 2019, S. 706).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 55, 57).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

### **Hinweis:**

#### **DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.