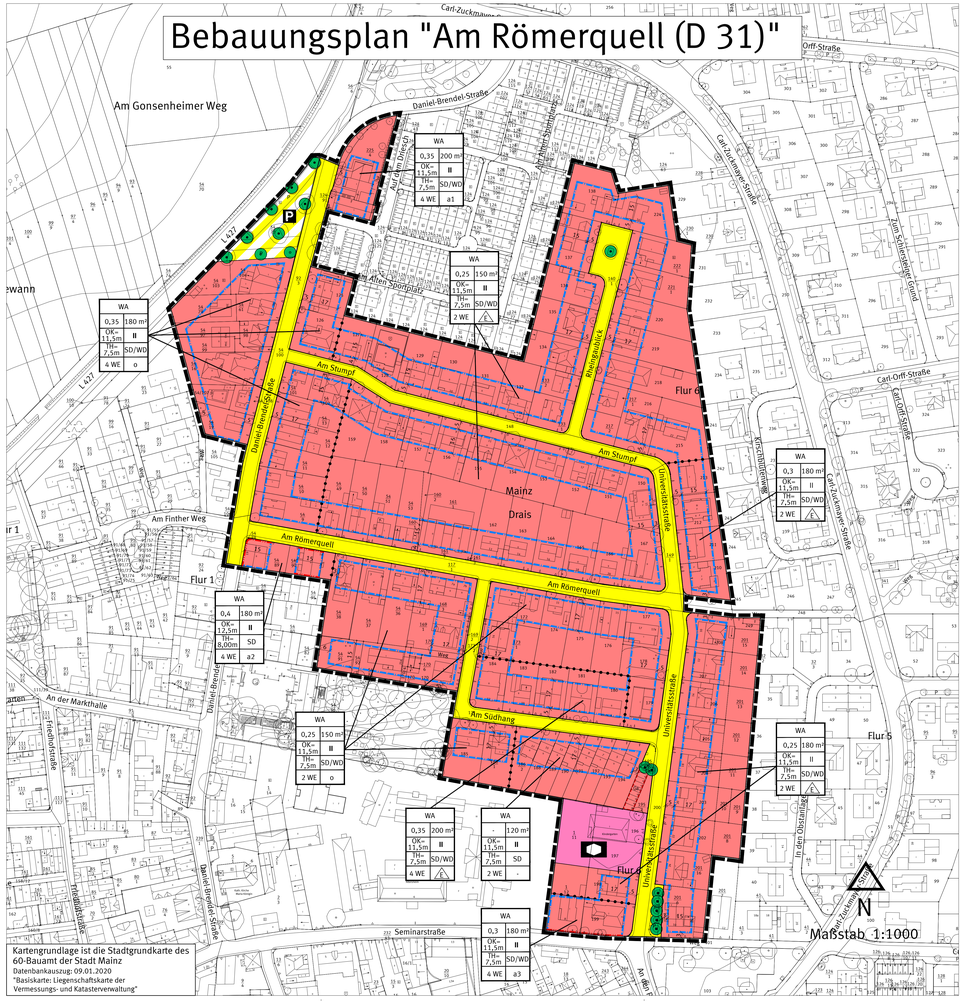
Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,3	150 m²
OK – 11,5m	II
TH – 7,5m	SD/WD
2 WE	a3

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Dachformen
max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude	Bauweise

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 — Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)
- 150 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)
- 6 WE — max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Dachform
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie
- a1 — abweichende Bauweise 1
- a2 — abweichende Bauweise 2
- a3 — abweichende Bauweise 3
- o — offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB, § 14 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
- Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Zweckbestimmung:
- Ga — Garagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P — Parken

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

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung
- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Römerquell (D 31)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

1.2.2 Beim Bau von Doppelhäusern ist die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.

1.2.3 Beim Bau von Hausgruppen ist die max. zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe auf 100 m² begrenzt.

1.2.4 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, sowie für Festsetzung der Höhe von Einfriedungen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise
In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" dürfen Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Straße "Am Alten Sportplatz" errichtet werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude mit Straßenseitiger Grenzbebauung zu errichten. Darüber hinaus darf an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a3" sind die Gebäude mit Straßenseitiger Grenzbebauung an der "Seminarstraße" zu errichten. Darüber hinaus darf an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

1.3.2 Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind bei der Errichtung von Hausgruppen max. 4 Gebäude zulässig. Die Hausgruppen sind darüber hinaus nur bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig.

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

1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen zu max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

1.4.3 Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.

1.5 *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gem. Eintragung in die Nutzungsschablone begrenzt. Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Doppelhaushälfte bzw. Einzelgebäude einer Hausgruppe reduziert.

1.6 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie z.B. Splittfugen- oder offenporigen Wabenfugenpflaster auszuführen.

1.6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangenen 100 m² der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum der mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.6.3 Für- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Für- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Länge von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen.

1.6.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus natumaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

1.6.5 Stellplatzanlagen mit mindestens 3 ebenerdigen Stellplätzen sind je angefangener 4 PKW-Stellplätze mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

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

2.1 *Dachform, Dachaufbauten*

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.

2.1.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig.

2.1.3 Zwerchhäuser sind mit der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen, je Einzelgaube oder Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang oder Walm müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 *Einfriedungen*

2.2.1 Bauliche Einfriedungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 150 cm Höhe zulässig.
Entlang der westlichen Seminarstraße bis zur Universitätsstraße sind blickundurchlässige bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von mind. 200 cm zu errichten.

2.3 *Mülltonnenstandplätze*

2.3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzugrünen.

2.4 *Vorgärten*

2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. *Hinweise*

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), 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 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 30 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.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@gdke.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.
Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG dürfen darf die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel, und überwinternde Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o.g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. *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 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513).

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 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

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 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. 2019, S. 338).

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.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan D 31_PI.dwg	06.04.20	
Digitale Stadtgrundkarte	5gb Drais.dwg	25.07.19	
textliche Festsetzungen	3-TF-D 31.gg.docx	03.04.20	

Verfahren

	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.09.19	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.10.19	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:		
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Auflage vom bis		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung vom bis		
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (nur bei Änderungen / Ergänzungen/Anmeldungen)		
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis		
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
10. Genehmigung der Satzung bei höherer Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB		
11. Ausgefertigt:		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB		

Bearbeiter/in	Kroh				
Zeichner/in	Steglich				
	Neuhart				
Abteilungsleiter	Rosenkranz				

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Sinobach		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan D 31
Planstufe I

"Am Römerquell"

Landeshauptstadt Mainz