Bebauungsplan: "Am Weidezehnten (He 117)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 25.10.2013
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	
0,3	II
0h<10m	ED
o	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)/ Grundfläche (GR)
Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen
Zahl der Vollgeschosse
Hausform
Bauweise

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

WA 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) / Grundfläche (GR)
0,3 Grundflächenzahl
90m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Ok Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen
als Höchstgrenze in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Fussgängerbereich
LW Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
P Öffentliche Parkfläche
F Umfahrt für Feuerwehr und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
VG Verkehrsbegleitgrün
Q Quartiersplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1 siehe textliche Festsetzungen I. 7.3
M2 siehe textliche Festsetzungen I. 7.4

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G/L Fläche mit Gehrecht / Leitungsrecht
L Fläche mit Leitungsrecht
F+L Fläche mit Fahr- und Leitungsrecht

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
St Stellplätze
Ga Garagen
Na Nebenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
SM1 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand
Schirmhöhe siehe textliche Festsetzung I.9.1
SM2 - SM5 siehe textliche Festsetzungen I.9.2, I.9.3, I.9.4, I.9.5

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen I.10.1
P 2 siehe textliche Festsetzungen I.10.2
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

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

Sonstige Darstellung
Bemassung
Brunnen, Bestand
Katastergrundlage 1 : 500

Erläuterungen zur erneuten Offenlage

Der Bebauungsplanentwurf "He 117" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "He 117" sind in der Planlegende, in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende zeichnerische Änderungen:

1. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fussweg an Stelle eines Gehrechts
2. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz an Stelle einer privaten Verkehrsfläche
3. Festsetzung eines Zufahrtsbereiches an Stelle eines Fahrrechts

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Weidezehnten (He 117)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 7" dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Im dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 7" sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen in "WA 1"

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in "WA 2" und "WA 4"

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 2" und "WA 4" dürfen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in "WA 5"

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

2.5 Oberkanten der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante für Neben- und Gemeinschaftsnebenanlagen beträgt maximal 3,00 Meter über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.

2.6 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ist die Straßenoberkante der geplanten Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind auch innerhalb der als Flächen für Stellplätze "St" festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA 1" sind Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht - darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe - gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - beträgt maximal 0,6 m.

4.3 Innerhalb der Baufelder "WA 2" bis "WA 7" sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen "Na" festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

5.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 7" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelgebäude je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, für Doppelhausgebäude und Hausgruppen je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

6.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" dürfen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Korridors (Ein- und Ausfahrtsbereich) zur Erschließung des privaten Grundstücks gequert werden.

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

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

7.2 Den Eingriffen des Bebauungsplans wird folgendes Ersatzpflänze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet:

- Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 17, Flurstück 112 (4.972 m², anteilig):

  Auf dem o. g. Flurstück ist in einem Flächenumfang von 1.594 m² eine Wiese mit insgesamt 40 Hochstammigen Bäumen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Ackerland ist statt der Wiese ein 3,00 m breiter Luzernestreifen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Versickerungsfläche "M 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 30 Bäumen gemäß Pflanzliste des Umweltberichtes und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstauziefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für sieben Baumpflanzungen können angepasst werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der in der Planzeichnung entlang des Wirtschaftsweges (Dr.-Karl-Schramm-Straße) festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
Die Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.4 Versickerungsfläche "M 2"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 2" ist ein krautreicher Wiesensteifen inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstauziefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Der kräuterreiche Wiesensaum ist durch zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Strauchpflanzungen als Solitärstrauchpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Solitärpflanzungen sind auf die Standorte der Gartenhäuser abzustimmen.
je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Einbindung in das Landschaftsbild

Als südliche Begrenzung der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist eine durchgängige, 1,50 m hohe Grundsteinkmauer als zweihäupige Bruchsteinmauer, als Gabionenmauer mit ortstypischer Natursteinfüllung oder als eine natursteinverblendete Betonmauer als Teil der Ortsrandgestaltung und landschaftlichen Einbindung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstückseinfriedung ist auf der gesamten Länge einheitlich in Material und Gestaltung herzustellen.

7.6 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 6"

Bei der Errichtung und der Änderung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, denen zu diesen Fenster einen Abstand von 18 m zu geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten unterschreiten und zugleich nicht eindeutig von geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten abgewandt sind, sind fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

10. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b, Nr. 15 BauGB)

10.1 Pflanzfläche "P 1"

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 1" sind in einem Mindestabstand von 4,50 m von der Straßenbegrenzungslinie der Rheinhessenstraße in einer Reihe angeordnet mit einem Abstand von 8,00 m landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzfläche "P 1" ist vollständig mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Pflanzfläche "P 2"

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist je Gebäude ein hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzfläche "P 2" ist zu 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und zu 50 % mit einer Wiesenfläche zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

10.4 Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz"

Mindestens 40 % der Fläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" sind mit Rasen- oder Wiesenflächen oder Gehölzflächen zu begrünen. Dabei sind je 200 m² Grünfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" sind punktuelle Spielangebote mit einer Gesamtfläche von 200 m² anzulegen.

10.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig zu begrünen, welche 20 % Gehölzanteil vorzusehen ist. Auf den Grundstücken ist je 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume zu ersetzen.

10.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung und ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation gemäß der Vorgaben des Umweltberichtes (Pflanzliste) vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, sowie technische Dacheinh- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

10.8 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Tiefgaragendecken sind gemäß den aktuellen Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) intensiv zu begrünen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:
niedrige Bepflanzung: 60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

10.9 Fassadenbegrünung

Tür- und/oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teilflächen ab 20 m² sind mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen bzw. Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

*(§ 88 (*BauO und § 9 Abs. 4 BauGB)*

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

3.1 Die Nutzung von an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

4. Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen

4.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Seit- und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

4.2 Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser sowie andere baulichen Nebenanlagen sind gestalterisch und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen. Zulässig sind Stahl- und Holzkonstruktionen mit Füllungen aus Holz in horizontaler Stülpschalung oder offenen horizontalen Lamellen zulässig.

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

5.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 7" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelgebäude je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, für Doppelhausgebäude und Hausgruppen je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

6.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" dürfen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Korridors (Ein- und Ausfahrtsbereich) zur Erschließung des privaten Grundstücks gequert werden.

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

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

7.2 Den Eingriffen des Bebauungsplans wird folgendes Ersatzfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet:

- Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 17, Flurstück 112 (4.972 m², anteilig):

  Auf dem o. g. Flurstück ist in einem Flächenumfang von 1.594 m² eine Wiese mit insgesamt 40 Hochstämmigen Bäumen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Ackerland ist statt der Wiese ein 3,00 m breiter Luzernestreifen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Versickerungsfläche "M 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 30 Bäumen gemäß Pflanzliste des Umweltberichtes und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstauziefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für sieben Baumpflanzungen können angepasst werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der in der Planzeichnung entlang des Wirtschaftsweges (Dr.-Karl-Schramm-Straße) festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
Die Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.4 Versickerungsfläche "M 2"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 2" ist ein krautreicher Wiesensteifen inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstauziefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Der kräuterreiche Wiesensaum ist durch zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Strauchpflanzungen als Solitärstrauchpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Solitärpflanzungen sind auf die Standorte der Gartenhäuser abzustimmen.
je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Einbindung in das Landschaftsbild

Als südliche Begrenzung der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist eine durchgängige, 1,50 m hohe Grundsteinkmauer als zweihäupige Bruchsteinmauer, als Gabionenmauer mit ortstypischer Natursteinfüllung oder als eine natursteinverblendete Betonmauer als Teil der Ortsrandgestaltung und landschaftlichen Einbindung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstückseinfriedung ist auf der gesamten Länge einheitlich in Material und Gestaltung herzustellen.

7.6 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 6"

Bei der Errichtung und der Änderung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, denen zu diesen Fenster einen Abstand von 18 m zu geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten unterschreiten und zugleich nicht eindeutig von geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten abgewandt sind, sind fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

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

8.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Gehrechte "G" ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.

8.2 Die durch Planeintrag festgesetzten Leitungsrechte "L" ergehen zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

8.3 Das durch Planeintrag festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht "F+L" ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.

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

9.1 Lärmschutzwall /wand- Kombination "SM 1"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "SM 1" ist eine Lärmschutzanlage als kombinierte und begrünte Wall- / Wandkonstruktion mit einer Höhe von mindestens 3,00 Meter über der bestehenden Straßenoberkante der Rheinhessenstraße zu errichten.
Die Lärmschutzanlage ist mit einer Schalldämmung gemäß Gruppe "B 3" (DIN EN 1793-2, November 1997) auszuführen. Die dem Plangebiet zugewandte Seite der Lärmschutzanlage ist mit einer Schallabsorption mit mindestens 7 dB entsprechend der Absorptionsgruppe "A 2" (DIN EN 1793-1, November 1997) auszuführen. Fugenelangen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen.

9.2 Anforderung an die Gestaltung der Außenbauteile - "SM 2"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 2" gekennzeichneten Baugrenzen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 von November 1989 (Tabelle 8) - auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall an den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen geringere Lärmpegelbereiche vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

9.3 Anforderung an die Gestaltung der Außenbauteile - "SM 3"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 3" gekennzeichneten Baugrenzen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen - Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Tabelle 8) von November 1989 (Tabelle 8) - auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall an den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen geringere Lärmpegelbereiche vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

9.4 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 4"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 2" und "SM 3" gekennzeichneten Baugrenzen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen, soweit diese in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume entlang der gekennzeichneten Baugrenzen zu öffnende Fenster aufweisen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

9.5 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 5"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 5" gekennzeichneten Baugrenzen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen, soweit diese in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume entlang der gekennzeichneten Baugrenzen zu öffnende Fenster aufweisen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

6. Begründung von Stellplätzen

6.1 Die an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden oberirdischen Stellplätze sind mit Rankgerüsten oder alternativen Begrünungsmaßnahmen gemäß der Pflanzliste des Umweltberichtes herzustellen.

III. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirksportanlage Mainz-Hechtsheim (He 82)".

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S.191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbaren Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105