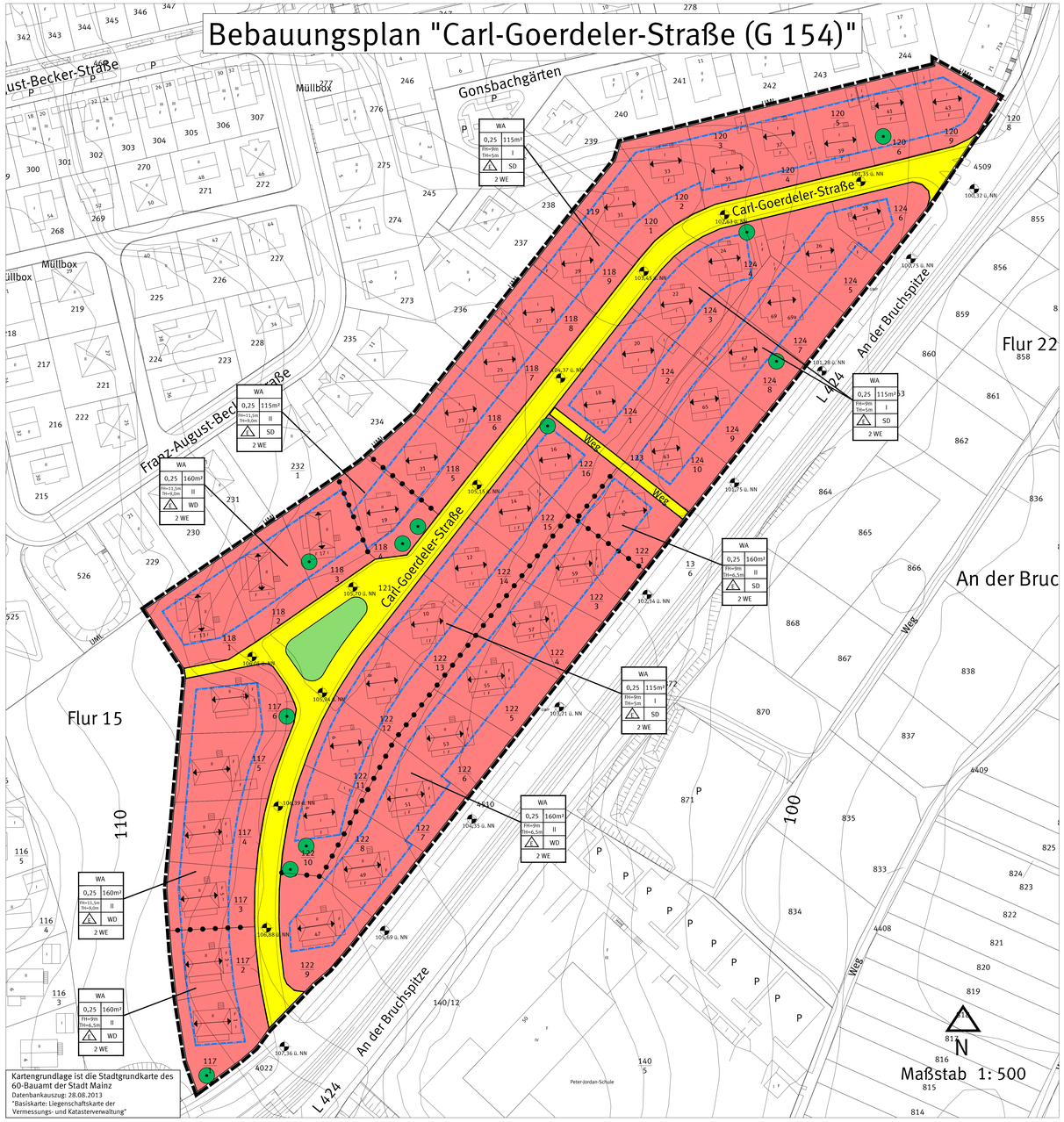
Bebauungsplan "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 28.08.2013
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,25	160 m²
FH>9m TH>6,5m	II
△	WD
2 WE	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
Firsthöhe (FH) Traufhöhe (TH)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform
max. Anzahl der Wohneinheiten	

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 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) / Grundfläche (GR)

0,3 Grundflächenzahl

160 m² 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, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach

WD Walmdach

Baugrenze

Stellung des Hauptbaukörpers

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

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

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)

zu erhaltende Bäume

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

Katastergrundlage 1 : 500

105,7 ü. NN Höhenpunkt bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, 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.

1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundfläche (GR) für Wohngebäude sind durch Planeintrag differenziert festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen maßgebend.

2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen und der festgesetzten Trauf-(TH) und Firsthöhen (FH) ist die Gehweghinterkante der angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig.

3.2 Die Fläche zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche darf ausnahmsweise für die Errichtung eines Stellplatzes verwendet werden (Zufahrtsbereich).

3.3 Je Grundstück ist maximal nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von ca. 4 m zulässig.

4. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Herstellung versiegelter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Nicht überdachte fußläufige Erschließungsanlagen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige PKW-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster oder mit offenporigem Wabenfugenpflaster in versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist die Schalldämmung der straßenzugewandten Fassaden der Häuser entlang der Straße "An der Bruchspitze" (1. Häuserreihe) mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 herzustellen.

6.2 Bei der Errichtung von Schlafzimmern und Kinderzimmern an den straßenzugewandten Fassaden der Häuser entlang der Straße "An der Bruchspitze" (1. Häuserreihe) sind diese mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen entsprechend dem Stand der Technik auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume sind diese während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 10 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 natumaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, vergleste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

7.3 *Fassadenbegrünung*

Tür- und fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1. Dachform, Dachneigung

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° bzw. symmetrisch geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung 30° bis 40° zulässig.

1.2 Flachdächer bis 10° Dachneigung sind lediglich für untergeordnete Bauteile, überdachte Freisitze, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

2. Dachaufbauten, Dachgauben

2.1 Die Größe von Dachgauben je Einzelgebäude beträgt - auch in der Summe mehrerer Gauben - maximal 1/3 der jeweiligen Breite der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite.

3. Gestaltung der Mülltonnenstandplätze

3.1 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung oder Müllschränke der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung mit hochwachsenden Gehölzen / Schnitthecken oder durch rankende Pflanzen mit einer Pflanze je zwei lfd. Meter der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

4. Größe von Gartenhütten

4.1 Gartenhütten sind maximal bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

III. Hinweise

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 vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zwecke der 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 das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Sofern Zisternen zur Brauchwassernutzung verwendet werden, dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen in den Gebäuden sind mit der Aufschrift "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
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 (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 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.

Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuhalten.

Radonuntersuchung

Sofern die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geplant ist, wird dem Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen, Radonmessungen in der Bodenluft vornehmen zu lassen. Ergebnisorientiert wären dann ggf. weitere Maßnahmen am Gebäude notwendig.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I 2014, S. 954).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 2749).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. 2014, S. 72).
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutz-gesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim 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 G 152 Pl.dwg	23.10.14	
Digitale Stadtgrundkarte	StGk UTM G152.dwg	28.08.13	
textliche Festsetzungen	3-TF-G154.lau.docx	23.10.14	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.13
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.12.13
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB	04.12.13
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB	13.12.13
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	10.01.14
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Auslegung vom 21.01.14 bis 05.02.14	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom bis	
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneuten / eingeschränkten Auslegung vom bis	
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
12. Genehmigung der Satzung durch Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
13. Ausgefertigt	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Genehmigung

Bearbeiter/in	Schmitt					
	Laube					
Zeichner/in	Vogtsch					
	Neumert					
Abteilungsleiter	Strobach					

Amtsleiter
Ingenthron

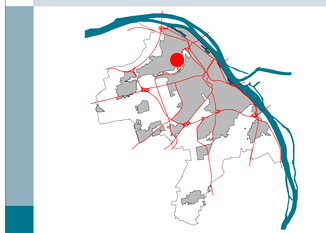
Mainz

Ausgefertigt, Mainz

Beigeordnete

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan G 154
Planstufe II

"Carl-Goerdeler-Straße"

Landeshauptstadt Mainz