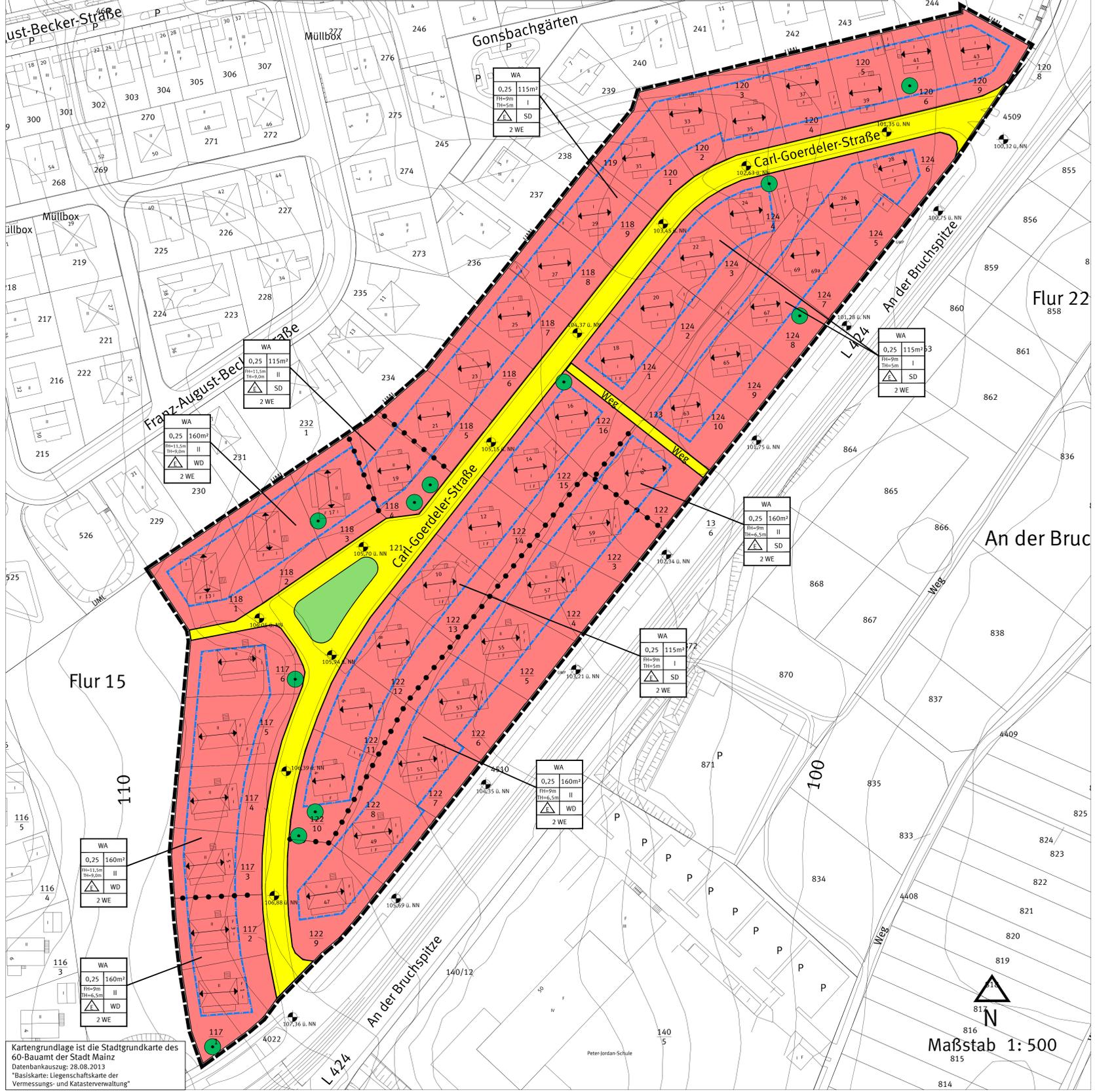


# Bebauungsplan "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"



### Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,25 160m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
FH=9m TH=6,5m	Firsthöhe (FH) Traufhöhe (TH)	Zahl der Vollgeschosse
II	Bauweise	Dachform
2 WE	max. Anzahl der Wohneinheiten	

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

<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Allgemeines Wohngebiet (§ 9 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 m<sup>2</sup> 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.1 BauGB, § 22 und § 19 BauNVO)

<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	nur Einzelhäuser zulässig
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Satteldach
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Walmdach
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Baugrenze
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Stellung des Hauptbaukörpers

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

öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Apfpflanzen 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.23 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

Höhenpunkt bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NN

### TEXTUELLE 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:

- 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 Behrbewerbswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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 Gehwegkante 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 (Zufahrtbereich).

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 versiegelte Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Nicht überdeckte fußläufige Erschließungsanlagen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige PKW-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Abfahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenplätern und mit offenporigen Wabenfugenplätern in versickerungsfähiger 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 m<sup>2</sup> 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 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, verglaste Dachterrace, technische Dachein- und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

7.3 **Fassadenbegrünung**

Tür- und fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 m<sup>2</sup> 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 Abfallbehälter sind als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung oder Müllschranke der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter sind mit 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 Gartenhöfen**

4.1 Gartenhöfen sind maximal bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Sofern Zisternen zur Brauchwassererzeugung 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 unverschlusstes 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 Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

**Grundwasserhaltung**

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

**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 werden 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.

**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 im Sinne 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 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume, abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In dem Plangebiet können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten bzw. Vögel oder Fledermäuse an oder in den Bestandsgebäuden vorkommen.

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

**Denkmalschutz**

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

IV. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

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 (Planzeichnungsverordnung - 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1724).

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 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - 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 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweise:  
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

Amrt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauplatz	Kataster geprüft	20.02.15	[Signature]

### CAD - Elemente

Plan, Legende, Layout	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Digitale Stadtgrundkarte	SHA-UVM G152.dwg	28.08.13	
Benutzliche Festsetzungen	3-F-C154_Ausdruck	27.05.15	

Verfahren	Genehmigung	Datum
1. Auftragsbeschluss nach dem Statut gemäß § 7 Abs. 1 BauGB		04.12.13
2. Öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 7 Abs. 1 BauGB		13.12.13
3. Beschluss über die Bebauung des § 11 BauGB		04.12.13
4. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Bebauung des § 11 BauGB		23.12.13
5. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Bebauung des § 11 BauGB		23.12.13
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		20.11.14
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		29.12.14
8. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		09.02.15
9. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes		
10. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
12. Genehmigung der öffentlichen Versickerung des Grundwassers		
13. Ausfertigung		
14. Eintragung des Beschlusses / der Genehmigung und der Baumaßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		

Bearbeiter/in	Schnitt			
	Laube			
	Stadlich			
	Neumarkt			
	Strohach			

Antstieher	Mainz	Ausgefertigt, Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Bebauungsplan  
Satzungsbeschluss  
"Carl-Goerdeler-Straße"

G 154



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz  
Datenherkunft: 28.08.2013  
\*Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung\*

Maßstab 1:500