

# **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 dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 3", "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 8" sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 8" sind die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) lediglich ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 3", "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 8" sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### 2.1 Maximale Grundfläche baulicher Anlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 6" und "WA 7" ist neben der maximal zulässigen GRZ von 0,3 zusätzlich geregelt, dass bauliche Anlagen eine maximale Grundfläche von 170 qm aufweisen dürfen. Hierbei ist der jeweils kleinere Wert maßgebend.

### 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 5", und "WA 8" ist eine Überschreitung der durch Planeintrag festgesetzten

maximalen Grundflächenzahl ausnahmsweise um 0,05 durch erforderliche Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 6" und "WA 7" ist eine Überschreitung der durch Planeintrag festgesetzten maximalen Grundflächenzahl ausnahmsweise um 0,05 oder der maximalen Grundfläche baulicher Anlagen um 25 qm durch erforderliche Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

## 2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sowie die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

## 2.3 Definition First- und Traufhöhe

Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert. Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

## 3. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Abweichende Bauweise

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, in denen durch Planeintrag eine mit "a" gekennzeichnete abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt ist, sind die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand ausgehend vom Bestand zu errichten sind.

### 3.2 Straßenseitiger Gebäudeabstand

Es ist ein straßenseitiger Gebäudeabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Zu privaten Wegeflächen ist ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 7" und "WA 8" ist zusätzlich eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 500 qm festgesetzt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 3", "WA 4" und "WA 6" ist zusätzlich eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 700 qm festgesetzt.

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

### **1 Dachform, Dachneigung**

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° sowie einer durchgehenden Trauflinie zulässig.
- Flachdächer sind ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig.

### **2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

- Dachaufbauten sind als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 50 % der gesamten darunterliegenden Außenwand des Gebäudes begrenzt. Der Abstand zur Außenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgauben hat gegenüber dem First des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut.
- Dacheinschnitte, Dachloggien und Dachterrassen sind unzulässig.

### **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 öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder dem privaten Erschließungsweg 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) 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**

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 b der 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 (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.

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

## **3. Grünflächensatzung**

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

## **4. Baumschutz**

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

## **5. Entwässerungssatzung**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Mainz vom 03.12.2009 ist einzuhalten.

#### **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 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 - (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 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 (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 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 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.