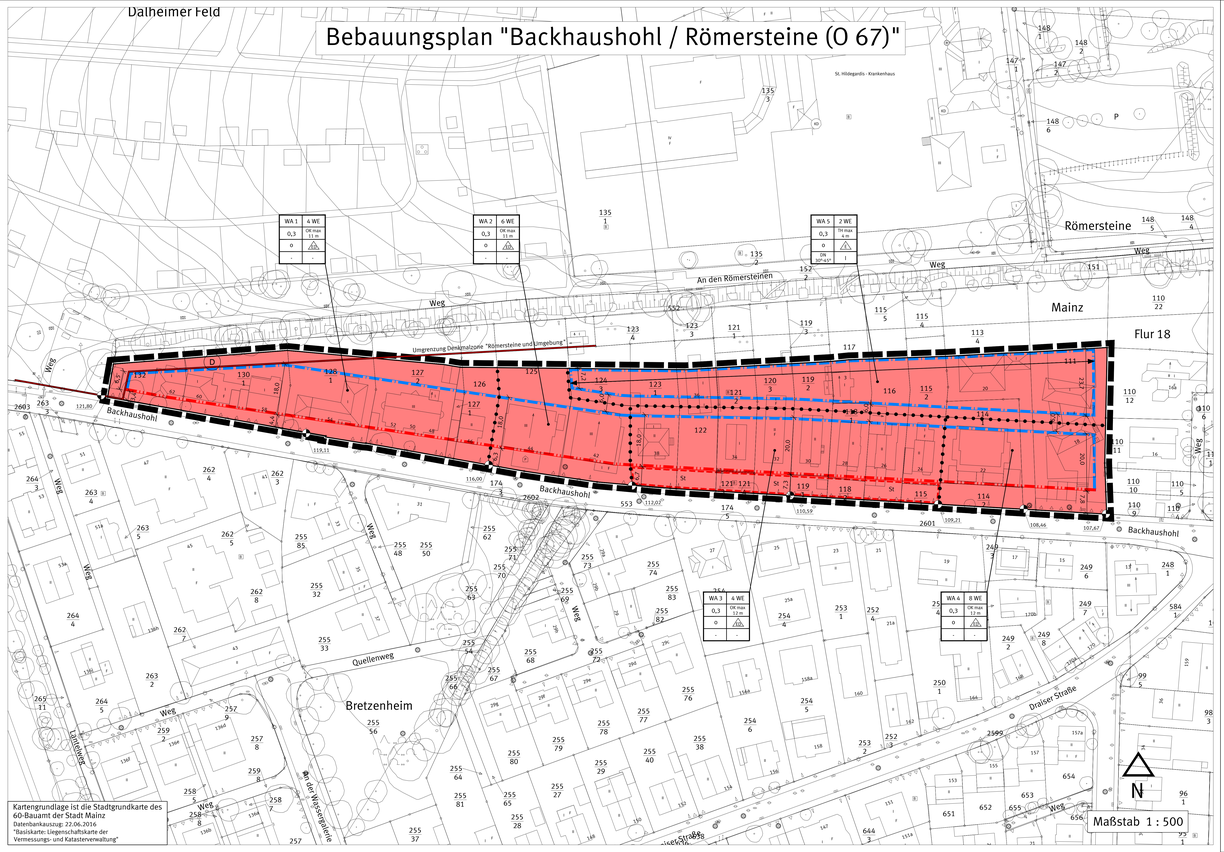
Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 5	2 WE
0,3	OK max 13 m
o	
ED	I

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe / Traufhöhe
Bauweise	Hausform
Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse

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)

I — z. B. I, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max — Oberkante baulicher und sonstige Anlagen, Angaben in Meter als Höchstmaß

TH max — Traufhöhe, Angaben in Meter als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Römersteine und Umgebung)

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 500

122,10 — Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)

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 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise können aber nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

1.3 Die gemäß. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Höhenbezugspunkte

Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Backhaushohl", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet „WA 5" gilt als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die natürliche Geländeoberfläche. Diese ist im Plan mittels Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind im „WA 1" und „WA 2" bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 11,0 m und im „WA 3" und „WA 4" bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

2.4 Traufhöhe

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet „WA 5" ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über den Höhenbezugspunkten zulässig.

Die Traufhöhe wird als Schnittkante der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses – egal ob Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss – mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind ebenerdige Stellplätze in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig, wenn sie in ihrer gesamten Breite 50 % der Grundstückstiefe nicht überschreiten. Die Zufahrt darf max. 5,0 m betragen.

Die Breite von Grundstückseinfahrten darf max. 5,0 m nicht überschreiten.

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

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude ist in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 5" durch Planeintrag festgesetzt.

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

Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft Rasenpflaster, offenporiges Wabenfugenpflaster, o. Ä.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. *Ausbildung von Dächern im „WA 5"*

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet „WA 5" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszuführen.

Bei der Ausbildung des Daches darf die Höhe des Drempels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 0,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäude im „WA 5" sind traufständig zur nördlichen Baugrenze anzuordnen. Die Firstlinie ist durch Planeintrag festgesetzt.

2. *Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist auf 50 % der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes begrenzt. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zur Gebäudeaußenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgauben und Dacheinschnitte hat gegenüber dem First des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Je Einzel- oder Doppelhaus ist nur eine Gaubenform zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

3. *Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche*

Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pflastern überdeckt wird.

4. *Anlagen zum Sammeln von Müll*

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung 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 und Nachrichtliche Übernahmen

1. *Denkmalschutz*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im westlichen Teil (Flur 18, Teil der Parzellen 1281, 1301, 132) mit dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Römersteine und Umgebung" in Mainz, rechtskräftig seit 31.10.2006. Die Römersteine sind außerdem ein Einzeldenkmal. Daher ist auf Grund der bestehenden RVO eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG für Maßnahmen in der direkten Umgebung erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt überdies vollständig im Geltungsbereich eines Grabungsschutzgebietes für das die Rechtsverordnung „Festsetzung eines Grabungsschutzgebietes in der Gemarkung Mainz im Bereich der Römersteine vom 19.11.1987", rechtskräftig seit 26.11.1987, gilt. Im Falle von Eingriffen ins Erdreich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG erforderlich.

In diesem Bereich ist in erhebllichen Umfang mit Funden und Befunden aus der Römerzeit zu rechnen. Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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@gdke.rlp.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*

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3,00 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 über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 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. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

3. *Grünflächensatzung*

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

4. *Besonderer Schutz von Bäumen*

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

4.2 Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten.

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722).

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I 2015, S. 1474).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I 2015, S. 2490).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 04.05.2016 (BGBl. I 2016, S. 1217).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 477).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutz-gesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz–**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).

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).

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan O67 PLdwg	27.06.16	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK ON7 FTM.dwg	23.06.16	
textliche Festsetzungen	5-01 Ltxg.docx	22.06.16	

Verfahren

Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.06.16
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.06.16
3. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Eingeschränkung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (hier: Auslegung)	
5. Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit mit Dauer der Auslegung von	
7. Eingeschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (hier: Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) mit Begründung und Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneuter / ergänzender Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
9. Durchführung der erneuten / ergänzenden Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
11. Ausfertigung	
12. Bekanntmachung der Rechtsnorm / der Genehmigung und Inkraftreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiten/in	Tägen				
	Huber				
Sachbearb/in	Strobach				
Abteilungsleiter	Strobach				
Amtsleiter	Mainz			Ausgefertigt, Mainz	
Ingenthron					
	Beigeordnete			Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe I

O 67

"Backhaushohl / Römersteine"

Landeshauptstadt Mainz