



Bebauungsplan "Weidmannstraße (0 68)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 24.05.2016
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Maßstab 1 : 1000

Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Gebietsbezeichnung | |
|--------------------|--------------|
| WA 5 | II |
| 0,35 | 0,7 |
| Sattel-
dach | max.
2 WE |
| o / A | |
- Art der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe / Trauf- / Firsthöhe)
Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II z. B. II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 12,0m Oberkante baulicher und sonstige Anlagen in Meter als Höchstmaß
- TH 5,00m FH 7,50m Traufhöhe / Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 und 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung I. 3.1)
- o offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- o ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o H nur Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P Parken
- A Fußgängerbereich
- V Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
TGA Tiefgarage
St Stellplätze
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich (siehe textl. Festsetzung I. 8.2)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzobjekte: Naturdenkmal
- Sonstige Darstellung
- Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 1000

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 9" sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässiger 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).

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 9" sind die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) lediglich ausnahmsweise zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 3" bis "WA 8" sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 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).

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2" und "WA 9" 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).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - 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.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 9" ist eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 92 m² zulässig.
 - 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.
 - 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.
 - Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abweichende Bauweise

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, in denen durch Planeintrag eine mit "a" gekennzeichnete abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt ist, können ausgehend vom Bestand die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand errichtet werden.
 - 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.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 7" und "WA 8" ist zusätzlich eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 qm festgesetzt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 6" ist zusätzlich eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm festgesetzt.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ebenereige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnisch festgesetzten Flächen oder in Tiefgaragen zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 3", "WA 4", "WA 6" und "WA 9" sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" und "WA 7" sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Geförderter Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25 Prozent der neu anstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnrauförderung gefördert werden könnten.

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

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen (beispielfhaft Rasenpflaster oder offenesporiges Wabenrasterpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
- 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 entgegenstehen - ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen (beispielfhaft Rasenpflaster oder offenesporiges Wabenrasterpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversetztes Niederschlagswasser breitflächig oder über fach 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 Schutzbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfähigkeit nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung 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.
- Grünflächensatzung**

Die Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 ist einzuhalten.
- Besonderer Schutz von Bäumen**
 - Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 ist einzuhalten.
 - Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraubereich einhalten.
- Besonderer Artenschutz**

Die Bäume sind auf ihren Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen; ggf. sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe Gutachten, Kapitel 4).

Vor geplanten Abriss-, Bau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind die in Kapitel 4 des o. g. Gutachtens formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen einzuhalten. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 24 (3) LNatSchG v. 06.10.2015 auch im Falle baugenehmigungsfreier Vorhaben wird ausdrücklich verwiesen.

In diesem Bebauungsplan können insbesondere Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. 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 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung nach Maßgabe des Gutachtens erforderlich.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsrug, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.
- Entwässerungssatzung**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Mainz vom 03.12.2009 ist einzuhalten.
- 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).

Bauordnungsverordnung (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 19 der Verordnung vom 13.10.2016 (BGBl. I 2016 S. 2258).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I 2016 S. 1972).

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 (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. 2015 S. 593).

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).

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 Stadtplanungamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planenelemente

Plattenteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan 068 Pl	21.02.17	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK 068 (17)dwg	24.05.16	
Textliche Festsetzungen	3-07259.docx	20.02.17	

Verfahren

Nr.	Bezeichnung	Datum
1.	Auftraggeberbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	01.10.2016
2.	Örtliche Bauuntersuchung des Auftragsgebietes	01.10.2016
3.	Konzept über die Anwendung des § 13 a BauGB	20.01.2015
4.	Örtliche Bauuntersuchung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB	20.01.2015
5.	Örtliche Bauuntersuchung der Bürgerbefragung	20.01.2015
6.	Bürgerbefragung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	01.10.2015
7.	Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	
8.	Örtliche Bauuntersuchung des Dites und der Deuar	
9.	Bauverfahren zur Erstellung / Ergänzungen öffentl. Auslegung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB aufgrund der Änderung des Entwurfsentwerfes	
10.	Örtliche Bauuntersuchung des Dites und der Deuar	
11.	Sammlung der Meinungen Vorlegung der Dite gemäß § 19 Abs. 1 BauGB	
12.	Genehmigung der Neben Vorlegung der Dite gemäß § 19 Abs. 1 BauGB	
13.	Ausfertigung	
14.	Bauuntersuchung des Beschlusses / der Genehmigung und Abstimmung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	

Bearbeiter/in	Habel	Sigges	Strobach	Beigeordnete	Datum
Zeichner/in	Ehrlich				
Abteilungsleiter					

Amtsleiter Mainz Ausgefertigt, Mainz

Ingenieur

Beigeordnete Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungamt
Bebauungsplan
Planstufe II

0 68

Weidmannstraße

Landeshauptstadt Mainz