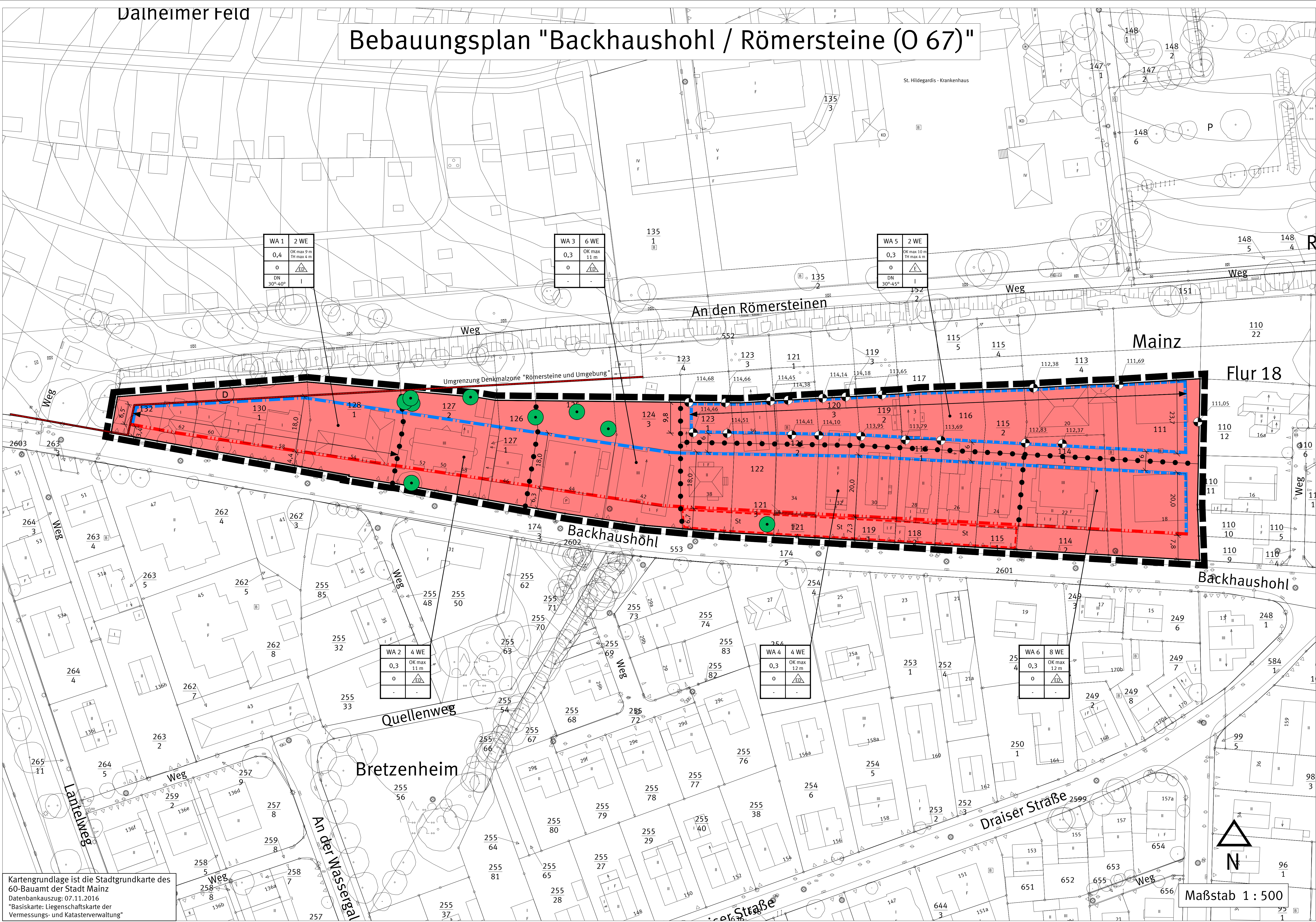




Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 5	2 WE	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
0,3	OK max 10 m	Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe / Traufhöhe
0	OK max 10 m	Bauweise	Hausform
DN	30°-40°	Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO, § 18 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

114,68 Geländepunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baufinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO, § 18 BauNVO)

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

Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Finstrichtung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Stellplätze

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme

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

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 500

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.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften unzulässig.

Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

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

2.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im "WA 1", "WA 2", "WA 3", "WA 4" und "WA 6" ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Backhaushohl", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudebreite.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" bezieht sich die Höhe baulicher Anlagen auf die natürliche Geländeoberfläche. Dazu sind Geländepunkte im Bebauungsplan festgesetzt, die durch Bezug auf Normalhöhennull (NN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind.

2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" sind bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 6" sind bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 11,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 6" sind bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

2.4 Traufhöhe

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 1" und "WA 5" ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über der im Plan festgesetzten Bezugshöhe 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)

Ebenerrdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind ebenerrdige Stellplätze in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnisch festgesetzten Flächen zulässig, wenn sie in ihrer gesamten Breite 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

Die Breite von Grundstückszufahrten darf max. 5,0 m betragen.

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 6" durch Planeintrag festgesetzt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind – soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. benötigt werden – zu mindestens 60 % zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 20 % dieser Flächen flächendeckende, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation zu verwenden.

Je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzstellen von mind. 6 m Größe und mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzstellen sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

5.3 Fassadenbegrünung

Tür- und/oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden oder als Erschließungs- und Wegeflächen dienen, sind mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei Rasen und niedrigen Sträuchern ist eine Bodensubstratschicht von 60 cm, bei hochwachsenden Sträuchern von 100 cm und bei Bäumen von 150 cm zu verwenden.

5.5 Dachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthemie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich gegenseitig nicht aus. Nutzare Dachterrassen, verglaste Dachterre, technische Dachterre und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

5.6 Beschränkung der Flächenversiegelung

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch landschafts- und standortgerechte groß- oder mittelkronige Bäume in gleichwertiger Qualität entsprechend der RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Ausbildung von Dächern im "WA 1" und "WA 5"

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 40 Grad auszuführen. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen im 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 Drempeis, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 0,50 m nicht überschreiten.

2. Dachaufbauten und Dachschneitte

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachschneitte ist auf 50 % der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes begrenzt. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachschneitte zur Gebäudesaußenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachaufbauten und Dachschneitte 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 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 Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bzw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

5. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kieggärten mit Folien ist nicht zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Als Vorgärten 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 erheblichem 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 Denkmalbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@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

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

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Bewässerungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m Behälterhöhe und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversichertes Niederschlagswasser freiflächig, oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belaubten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von