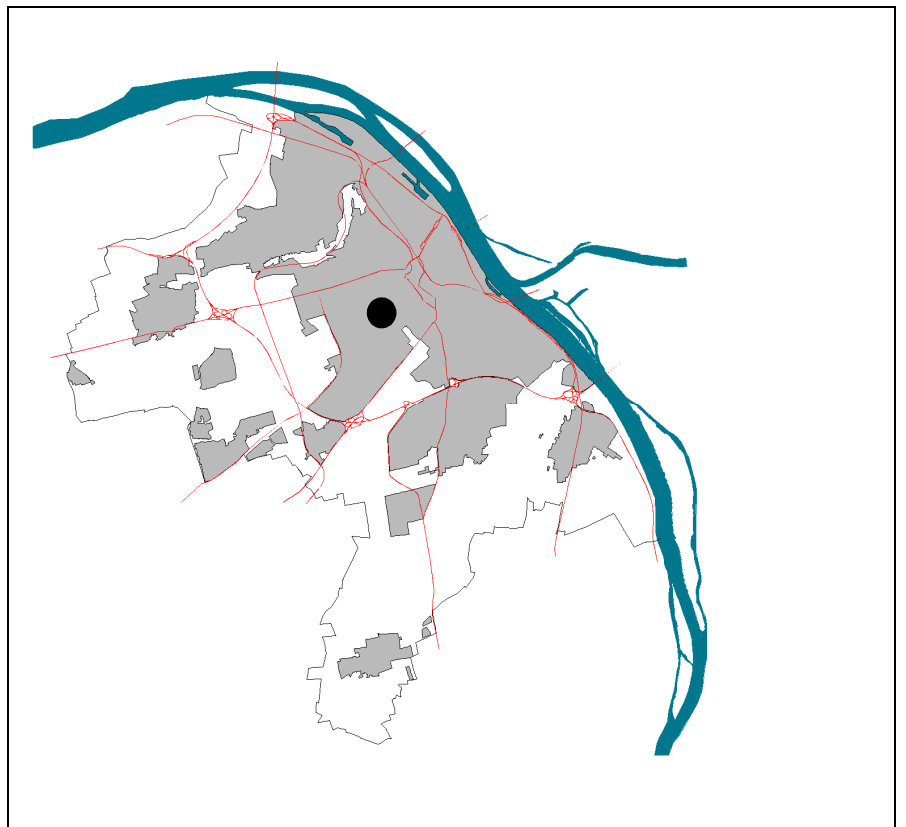


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf
"Backhaushohl / Römersteine (O 67)"



Stand Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3	Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	6
4	Flächennutzungsplan	7
5	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
	5.1 Bestandsaufnahme - Grundflächenzahl (GRZ)	8
	5.2 Bestandsaufnahme - Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	8
	5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan "Z 67"	9
6	Städtebauliche Konzeption	10
7	Äußere Erschließung	10
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
	8.1 Art der baulichen Nutzung	10
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	8.3 Bauweise	12
	8.4 Überbaubare Grundstücksfläche	12
	8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage	13
	8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten	13
	8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
	8.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
	8.8.1 Baumerfassung	15
	8.8.2 Artenschutzprüfung	17
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
	9.1 Dächer	18
	9.2 Dachgauben, Dacheinschnitte	19
	9.3 Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche	19
	9.4 Anlagen zum Sammeln von Müll	19
10	Denkmalschutz	19
11	Besondere Festsetzungen im WA 1 und WA 5 in unmittelbarer Nähe zu den Römersteinen	20
	11.1 Besondere Festsetzungen im WA 5	20
	11.2 Besondere Festsetzungen im WA 1	21
12	Statistik	22
13	Kosten	22

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt sind und die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung, WÖG, Mainz, 08.05.2017,
- Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 05.12.2016
- Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes mit abfalltechnischer Bewertung, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 05.12.2016
- Vermessungstechnische Gelände- und Profilaufnahmen, Landeshauptstadt Mainz, 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, Februar 2017

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Z 67" (= eine gedachte Linie, die im Osten 27 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze und im Westen 4 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze entfernt liegt),
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Backhaushohl 18, Flurstück 111, Flur 18; Gemarkung Mainz,
- im Westen durch die Einmündung des Fußweges Römersteine in die Backhaushohl und
- im Süden durch die Straße "Backhaushohl".

2 Erfordernis der Planung und Planungsziel

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße "Backhaushohl" und den denkmalgeschützten Römersteinen ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der "zweiten Reihe" festzustellen. Bereits in der Vergangenheit war diese Tendenz feststellbar; so wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Z 58/II, 1. Ä" im Jahre 1984 im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Backhaushohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

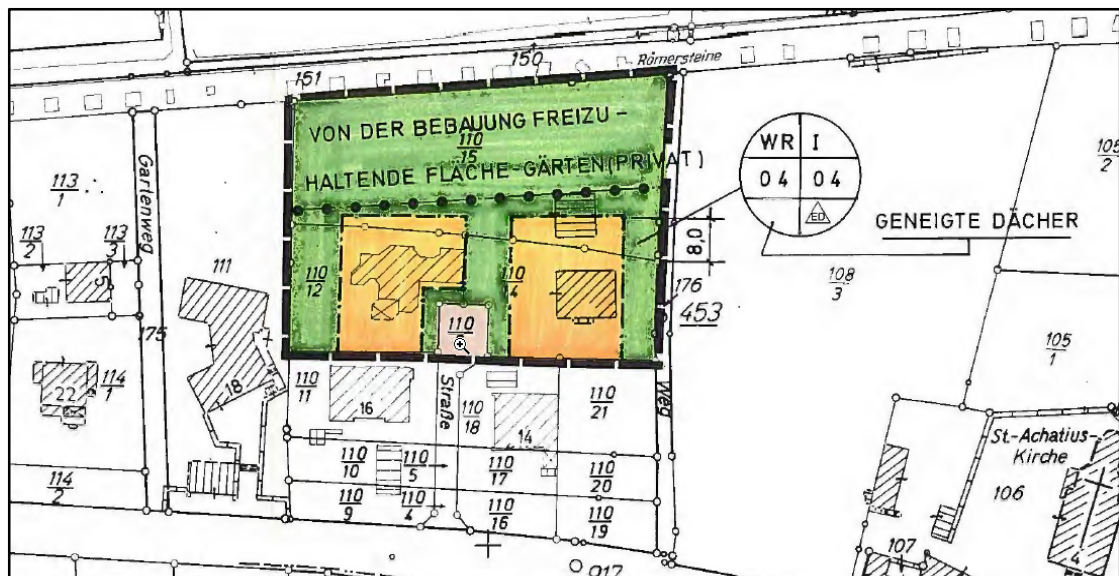


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan "An den Römersteinen - Teil II (Z 58/II, 1. Ä)"

Der genannte Bebauungsplan beschränkt sich räumlich auf lediglich 2 Grundstücke. Weiter östlich findet sich die Reihenhauszeile "An der Achatiuskirche" 9 bis 27 ebenfalls in zweiter Reihe. Auch nach Westen hin sind bereits mehrere Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung Römersteine mit Wohnhäusern bebaut (siehe Abb. 2).



Abb. 2: Stadtgrundkarte Mainz - Bebauung entlang der Backhaushohl, Stand April 2017

Außerhalb des "Z 58/II, 1.Ä", in unmittelbarer Nachbarschaft, sah eine damalige Bauvoranfrage vor zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Planverfahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Planungszielen des "O 67" gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt werden konnte, besteht nach wie vor Planungsbedarf, da auf einigen Grundstücken noch die potentielle Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zugleich eine Veränderungssperre als Satzung "O 67-VS" vom Stadtrat beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Am 16.03.2016 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)". Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangte die Satzung "O 67-VS/I" am 08.04.2016 ihre Rechtskraft und galt bis zum 07.04.2017.

Im Westen des Plangebiets ist ein Bauvorhaben anhängig, welches in mehreren Punkten den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (insbesondere den beabsichtigten städtebaulichen Dichtewerten) des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes widersprach. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre war daher nicht möglich. Aufgrund der Stellungnahmen, die seitens der Denkmalpflege und Fachbehörden im Verlaufe des Anhörverfahrens und seitens der Bürgerinnen und Bürger während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, erfolgten u. a. in diesem Bereich einige Änderung der Planfestsetzungen bezüglich der Grundfläche baulicher Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen, der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude und der Dachform und -neigung.

Da grundsätzlich nicht auszuschließen war, dass in der Zwischenzeit weitere Bauanträge dieser Art folgen werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des "O 67" widersprechen und die vom Grün- und Umweltamt beauftragten Gutachten zu dem Zeitpunkt noch nicht vorlagen, war zur weiteren Sicherung

der Planungsziele der Erlass einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Ziel des "O 67" ist es, eine behutsame Innenentwicklung zu schaffen und gleich-ermaßen Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" zu treffen. Grundsätzlich soll die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nur erfolgen, wo dies begründbar ist. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen Belange (Stärkung der Innentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römersteine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstückes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt ist somit eine Reglementierung des Umfangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.

3 Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet des "O 67" ist insgesamt ca. 13.306 m² groß. Damit ist der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind innerhalb des Geltungsbereiches des "O67" und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die naturschutzbezogenen Belange sind jedoch abwägend zu berücksichtigen.

Die Planung wurde gutachterlich untersucht. Ermittelt wurden das Vorkommen von Radon, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sowie der Vegetationsbestand aus Sicht des Artenschutzes. Zudem wurden weitere umwelt- und naturschützende Belange (z.B. Schallschutz, Altlasten) berücksichtigt.

Zur Sicherung der in der Siedlung anzutreffenden vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur wird das betroffene Wohnquartier lediglich überplant. Die vergrößerten Baufenstertiefen ermöglichen Erweiterungen und Anbauten. Betroffen hiervon sind im Wesentlichen Flächen mit gärtnerischer Nutzung und Abstandsgrün. Die mit dem zweiten Baufenster im rückwärtigen Bereich zulässige Bebauung auf bisher unbebauten Flächen betrifft hauptsächlich gärtnerisch genutzte Bereiche und ruderalisierte Flächen. Letztere sind gekennzeichnet durch eine geringere Strukturvielfalt und besitzen daher nur eine mittlere Bedeutung als Lebensraum.

In dem von der Planung betroffenen Bereich erfolgte bisher die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB. Es wird zwar ein neues Baurecht auf der Grundlage des § 30 BauGB geschaffen, das sich aber an der vorhandenen Bestandsbebauung des Wohnquartiers orientiert. Grundsätzlich soll der Bebauungsplan weniger an Baumasse zulassen, als nach § 34 BauGB zulässig wäre. Die Vorschriften des § 34 BauGB reichen nicht aus, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "O 67" als vorhandene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist diese Festsetzung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das oben genannte Planungsziel einer behutsamen Innenentwicklung aufgreifend, wurde im Plangebiet eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Sämtliche Nutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind in einem allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig.

5.1 Bestandsaufnahme - Grundflächenzahl (GRZ)

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) überschlägig ermittelt. Dabei wurden nur die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes für die Berechnung herangezogen.

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Geltungsbereich des "O 67" wurde die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet (siehe Abb. 3). Das gesamte Plangebiet ist durch eine geringe Überbauung der Grundstücke charakterisiert. Die GRZ liegt bei allen Grundstücken zwischen einem Wert von 0,15 bis 0,35 und somit unter der Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.



Abb. 3: Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Hauptgebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude weitere Flächen in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein sehr hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind größere Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten versiegelt (z.B. Backhaushohl 58 / 60).

5.2 Bestandsaufnahme - Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Zudem wurde im Geltungsbereich des "O 67" die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude überschlägig ermittelt (siehe Abb. 4).

Das Plangebiet ist überwiegend (mehr als die Hälfte) durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Dennoch wurden in den letzten Jahren auch vereinzelt Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude, errichtet. Ein einzelnes Bauvorhaben im Osten des Plangebiets (Backhaushohl 18), welches sich zur Zeit in

der Bauphase befindet, wird nach der Fertigstellung eine Anzahl von 8 Wohneinheiten aufweisen.

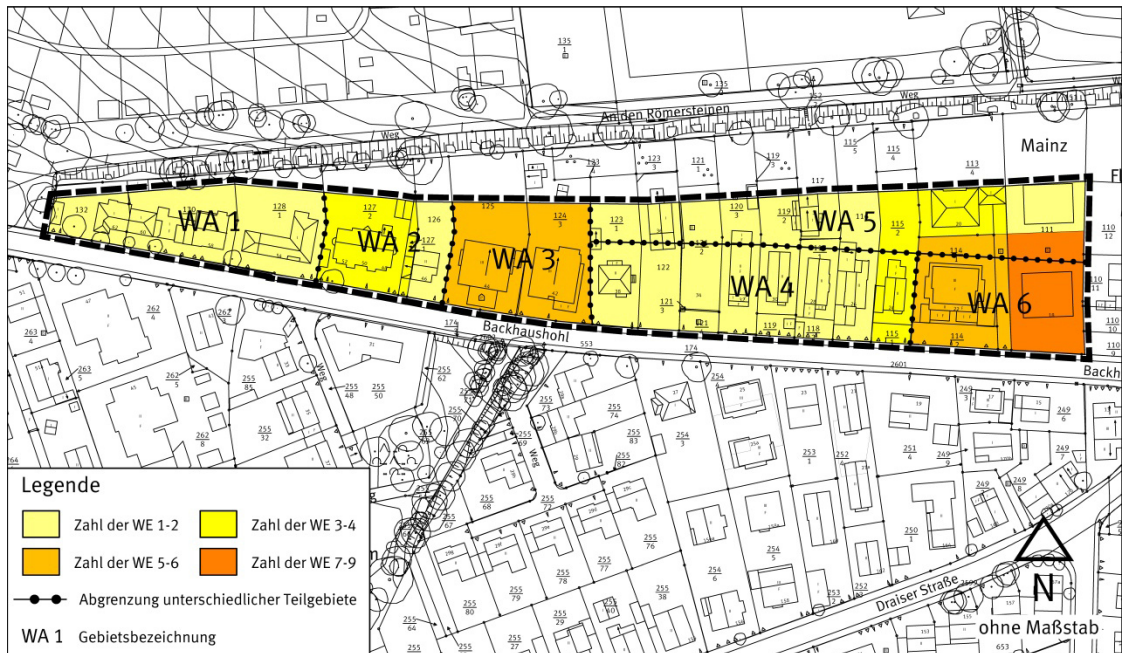


Abb. 4: Überschlägige Ermittlung der Wohneinheiten je Wohngebäude (WE) "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan "Z 67"

Der bestehende Bebauungsplan "Z 67" sagt in der Begründung: "Der Bebauungsplan "Z 67" sieht vor, zwischen der Bebauung entlang der Straße Backhaushohl und den Römersteinen eine von Bebauung freizuhaltende Fläche = Gärten (privat) als Freihaltezone planungsrechtlich zu sichern. Diese Freihaltezone ist in einem 2 m breiten Streifen mit einer Bepflanzungsaufgabe (Lebendhecke o. ä.) versehen. Die Bepflanzungsaufgabe soll sicherstellen, dass die Silhouette der Römersteine nicht durch andere sichtbare Gebäude gestört wird. Außerdem wird der Erlebniswert der Freiflächen erhöht."



Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Grünflächen Bereich Römersteine (Z 67)"

Der "Z 67" ist weiterhin rechtskräftig und zu beachten. Für die rückwärtigen Grundstücksteile der meisten Grundstücke im "O 67" gilt der "Z 67" nach wie vor.

Er schränkt die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke außerhalb seines Geltungsbereiches dahingehend deutlich ein, dass die im "Z 67" liegende Grundstücksteilflächen zur Berechnung der städtebaulichen Dichtewerte des "O 67"

nicht herangezogen werden dürfen. Davon sind alle Grundstücke im "O 67" betroffen, die sich in der Regel von der Straße bis zum rückwärtigen Fußweg "An den Römersteinen" erstrecken.

6 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie durch den Bestand vorgegeben ist, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich an dem Gebäudebestand, auch in zweiter Reihe, orientieren. Die bauliche Entwicklung soll sich nach bestehenden Strukturen richten (Linearität der Römersteine, lineare Bauflucht entlang der Backhaushohl).

Vergrößerte Baufenstertiefen ermöglichen die Anbringung von Anbauten oder die Errichtung von Ersatz- bzw. Neubauten mit zeitgemäßen Grundrissen. Durch festgesetzte Baulinien sollen Raumkanten geschaffen werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild generieren sollen. Eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich durch die Möglichkeit der Aufstockung von einzelnen Baukörpern, die bisher lediglich eingeschossig gebaut sind.

Ein zweites Baufenster ermöglicht das Bauen im rückwärtigen Bereich auf den ausreichend tiefen Grundstücken im Osten des Plangebiets.

7 Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Backhaushohl an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz angebunden. Alle Grundstücke im Plangebiet werden dementsprechend über die Straße "Backhaushohl" erschlossen, dies gilt auch für die zukünftige Bebauung in der zweiten Reihe.

Die ÖPNV-Erschließung ist durch die bestehende Bushaltestelle "Backhaushohl", welche von der Buslinie 57 angefahren wird, sichergestellt.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten, weshalb als Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt wird.

Die zum Teil bestehende heterogene Bebauung und die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Teilbereichen des Bebauungsplans, spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wieder. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplanentwurf in sechs festgesetzte allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 mit differenzierten Festsetzungen aufgeteilt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilzentren untergebracht werden. Der städtebaulich unerwünschte zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen in der Regel nach sich ziehen, würde die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belasten. Zudem würden sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das besonders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Wohngebietes integrieren lassen.

Aus diesen Gründen wurden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls, als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem gegenwärtigen und zu erhaltenden Gebietscharakter.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden aus den bereits genannten Gründen als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse (nur in WA 1 und WA 5) sowie Höhenfestsetzungen für die maximale Oberkante baulicher Anlagen (WA 1 bis WA 6) sowie für die Traufhöhe (WA 1 und WA 5) bestimmt. Somit wird die Wohnsiedlung zum einen in ihrem heutigen Erscheinungsbild gesichert und zum anderen werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt.

In allen Teilgebieten, mit Ausnahme vom WA 1 (nähere Erläuterung siehe Kapitel 11.2), wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der zum Teil vorhandenen geringen Überbauung der Grundstücksflächen liegt die GRZ unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Sie orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und den Grundstücksflächen die zur Dichteberechnung herangezogen dürfen. Die Festsetzung der GRZ, unterhalb der nach BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4, ist notwendig, um eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in dem Plangebiet auszuschließen.

Insgesamt sind die Bestandsgebäude entlang der Backhaushohl von unterschiedlicher Höhe. In der westlichen Hälfte des Plangebiets setzen die Gebäude auf Straßenniveau an. Auf den östlichen Grundstücken des Plangebiets steigt allerdings die natürliche Geländeoberfläche von der Backhaushohl in Richtung Römersteine an, sodass der rückwärtige Bereich von einigen Grundstücken (WA 5) höher liegt, als der südliche Bereich an der Straße (WA 4 und WA 6). Dementsprechend stehen in der östlichen Hälfte des Plangebiets einige Gebäude auf einem erhöhten Erdsockel um den Höhenunterschied zur Straße auszugleichen.

Damit das Erscheinungsbild der Straße gewahrt werden kann, orientiert sich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen an der bestehenden Höhenentwicklung der Gebäude. Mit dem relativ steilen Anstieg der Straße Richtung Westen bzw. Richtung Schnittpunkt der Römersteine mit der Backhaushohl, sinkt auch die Gebäudehöhe. Dementsprechend sind im WA 6 und WA 4 bauliche Anlagen maximal bis zu einer Höhe von 12,00 m sowie im WA 3 und WA 2 bis zu einer Höhe von 11,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Im WA 1 sind bauliche Anlagen nur noch bis zu einer Höhe von 9,00 m und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets (WA 5) bis 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 5 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Römersteinen. Daher wird die Traufhöhe zusätzlich auf max. 4,00 m über der im Plan festgesetzten Bezugshöhe beschränkt.

Aufgrund dessen, dass die natürliche Geländeoberfläche große Höhenunterschiede aufweist, z. T. auch durch Baumaßnahmen verändert wird (z. B. Backhaushohl 20) und die Höhenlage für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im "O 67", auch im Verhältnis zu den benachbarten Bestandsgebäuden, von Bedeutung ist, sind zur genauen Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte notwendig.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten- und Traufhöhen baulicher Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 beziehen sich jeweils auf die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Backhaushohl", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 5 bezieht sich hingegen die Traufhöhe und die maximale Oberkante auf die natürliche Geländeoberfläche. Dazu werden Geländepunkte im Bebauungsplan festgesetzt, die im Vorfeld durch Höhennivellement vor Ort ermittelt wurden und somit durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind.

Bestehende Gebäude, die größer als das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

8.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude im WA 1 bis WA 4 und WA 6 als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im WA 5, in zweiter Reihe, sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. So kann auch in Zukunft ein homogenes Bild des Wohngebietes erzeugt werden und die städtebauliche Qualität bleibt erhalten.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorderen Teil der Grundstücke entlang der Backhaushohl (WA 1 bis WA 4 und WA 6) durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die so gebildeten "Baufenster", mit einer Tiefe von 18 - 20 m (Ausnahme bildet das WA 1, siehe Kapitel 11.2), lassen genügend Raum für eine

Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinien entlang der Backhaushohl eine einheitliche Bauflucht der Gebäude erreicht werden soll.

Entlang der Backhaushohl, im WA 1 bis WA 4 und WA 6, beschränkt sich das Maß der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die eine angemessene Grundstückstiefe aufweisen, ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine von der Baumasse her gesehene untergeordnete Bebauung in zweiter Reihe.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage

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 (siehe WA 3) zulässig, wenn sie in ihrer gesamten Breite 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

In einigen Teilen des Plangebiets bietet sich die vorhandene Topographie für die Unterbringung von Tiefgaragen mit einer ebenerdiger Zufahrt an, sodass dort die normalerweise notwendigen Rampen entfallen können. Im WA 3 sind die Grundstücksbreiten allerdings sehr schmal. Die Unterbringung einer "normalen" Tiefgaragegeometrie oder auch die Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen oder Garagen auf den überbaubaren Flächen könnte dadurch erschwert werden. Daher sind außerhalb der Baufenster zusätzliche Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt.

Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

Mit den Regelungen zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen soll insbesondere eine grünordnerisch gestalteter Vorgartenbereich erhalten bleiben, aber ebenso auch der Duktus eines stark durchgrüntes Wohngebietes insgesamt.

8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ein festgesetztes Maß nicht überschreiten. Die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den einzelnen WA-Gebieten orientiert sich einerseits am Bestand (siehe Kapitel 5.2) und lässt noch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum zu.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des "O67" befindet sich innerhalb durchgrünter Siedlungsbereiche. Nördlich grenzt an den Geltungsbereich eine Grünverbindung, die eine wichtige Vernetzungslinie zwischen den Grünflächen und -anlagen „Unterer Zahlbarer Hang“, „An den Römersteinen“ und dem Botanischem Garten darstellt. Die begrünten Flächen zwischen dem Geltungsbereich und den Römersteinen stellen

aus Sicht des Artenschutzes und der Tierwelt bedeutende Lebensräume dar (siehe WÖG, 2017 Karte 1).

Zur Sicherstellung des hohen Grünanteils im Geltungsbereich und Aufrechterhaltung der Grünverbindungen, sowie zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Stellplatz- und Fassadenbegrünung, zur Tiefgaragenbegrünung sowie zur Begrünung von Dächern. Mit den Festsetzungen können zudem grundsätzlich neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die genannten Mindestanforderungen an die Qualität der Pflanzungen und die Verwendung standortgerechter heimischer Vegetation sind Voraussetzung dafür dass die Begrünungen und Anpflanzungen die positiven Wirkungen für Boden, Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Orts- und Landschaftsbild entfalten können.

Als Extremstandorte besteht bei Tiefgaragen die Notwendigkeit Schichtstärke und Vegetationstyp aufeinander abzustimmen, um die angestrebte Entwicklung gewährleisten zu können. Mit den festgesetzten Mindeststärken der Substratschicht für die einzelnen Vegetationstypen kann ein dauerhafter Erhalt sichergestellt werden.

In einem Teil der Baufenster im Geltungsbereich sind Flachdächer zulässig. Für diese wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Mit Dachbegrünungen sind positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Wohlfahrtswirkungen verbunden, wie die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, die Verbesserung der kleinklimatischen Situation und die Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Damit kann auch den gesetzlichen Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken entsprochen werden. Das Plangebiet befindet sich außerdem im Strömungsbereich einer Frisch-/Kaltluftzufuhr aus der westlich und südwestlich liegenden Freizone zwischen Bretzenheim und der Johannes-Gutenberg-Universität. Durch diese zuströmende Kaltluft, die entlang der Grünflächen an den Römersteinen bis zum Boden hin durchgreift, und den damit verbundenen Ventilationseffekte profitiert das Plangebiet. Die Festsetzung von Dachbegrünungen kann zur Sicherstellung dieser Lokalströmung beitragen, da begrünte Dächer eine verminderte Wärmerückstrahlung aufweisen und durch ihre Verdunstung klimatisch nachteilige Effekte von Baukörpern mindern. Dagegen können befestigte Flächen mit ihrer Wärmeabstrahlung zu einer Abschwächung dieser örtlichen Kaltluftbewegung führen.

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung (WÖG, 2017; siehe Anlage) vor.

Die vorhandenen Einzelbäume im Untersuchungsgebiet wurden erfasst und bewertet.

Die Ermittlung der Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte anhand einer Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopausstattung und der Auswertung vorhandener Unterlagen. Zusätzlich wurden Kartierungen zu Fledermäusen und Vögeln zur Überprüfung und Eingrenzung des Artenspektrums durchgeführt.

Das Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung kommt zu folgenden Ergebnissen.

8.8.1 Baumerfassung

In mehreren Ortsbegehungen wurde der gesamte Baumbestand im Geltungsbereiches "O 67" und angrenzend erfasst. Die luftbildgenaue Verortung der Bäume und deren Wertigkeit sind in nachfolgender Abbildung 6 dargestellt. Die Zuordnung und Nummerierung kann der Baumliste in Kapitel 3.1 des Gutachtens entnommen werden.

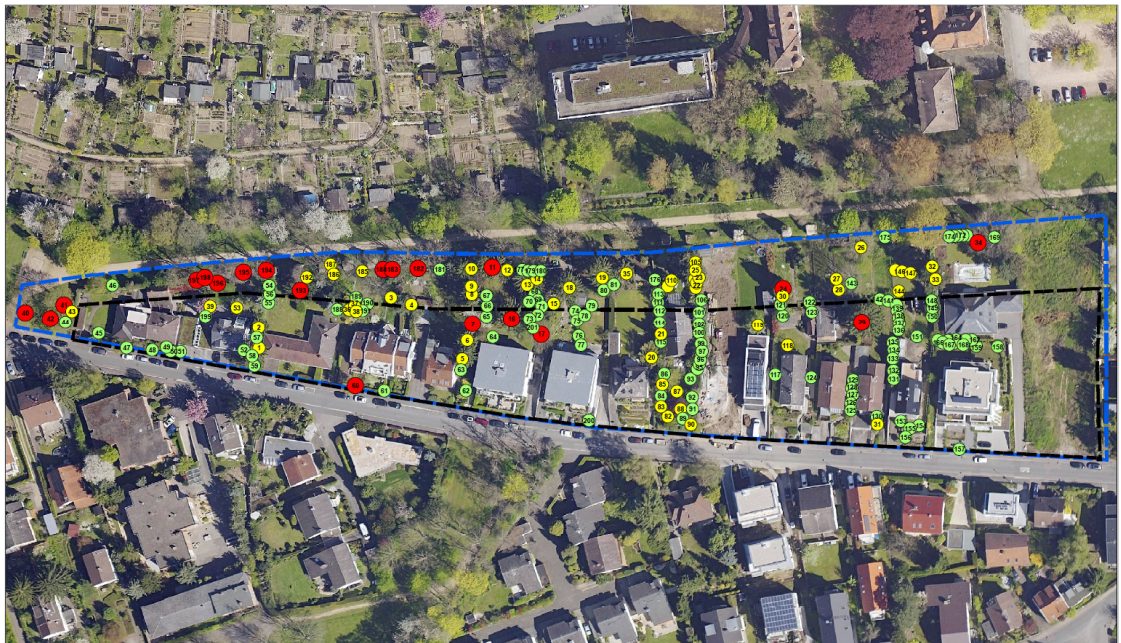


Abb. 6: Einzelbaum-Wertigkeit, grüner Kreis = geringe bis mittlere Wertigkeit, gelber Kreis = hohe Wertigkeit und roter Kreis = sehr hohe Wertigkeit, blaue Strichlinie = Grenze des Untersuchungsgebietes, schwarze Strichlinie = Grenze des Geltungsbereiches "O 67", (WÖG, 2017; siehe Anlagen)

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet (das auch Bereiche außerhalb des Plangebietes einbezieht) 191 Bäume erfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 109 Bäume, von denen 26 Bäume eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit besitzen. 21 dieser Bäume weisen einen Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, auf und unterliegen damit der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" (RVO) vom 12.12.2003.

Die Bäume mit einer hohen und sehr hohen Wertigkeit, die im Rahmen der Planung erhalten werden können, werden durch entsprechende zeichnerische bzw. grünordnerische Festsetzungen geschützt. Bei Verlust müssen die Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden.

Einige der hoch und sehr hoch bewerteten Bäume befinden sich innerhalb von zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Der kartierte Baumbestand gerät daher mit baulichen Erweiterungen, aber auch mit potenziellen Bauvorhaben der bisher unbebauten Grundstücke in Konflikt. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan "O 67" ausschließlich die Bäume, die nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen liegen und - soweit die Einzelprüfung nichts anderes ergab - einen Mindestabstand von 7,00 m zu den Baufenstern einhalten, als zu erhaltend festgesetzt. Der Mindestabstand von 7,00 m ergibt sich dabei aus 5,00 m Radius für die Baumkrone und 2,00 m einzuhaltender Schutzabstand vom Kronentraufbereich zur Baugrube einer möglichen Bebauung. In der folgenden Abbildung 7 wird die Auswahl der zu erhaltend festgesetzten Bäume nach dem o. a. Mindestabstand und den geprüften Einzelfällen veranschaulicht:



Abb. 7: Auswahl hochwertiger Bäume für zeichnerische Festsetzung durch Abstandsmessung zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch Einzelfallprüfung

Die Bäume, die bei der zeichnerischen Festsetzung nicht berücksichtigt werden konnten, sind bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten.

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. Sollten diese Bäume aufgrund einer baulichen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, so ist für diese allein gemäß der ge-

nannten RVO im Baugenehmigungsverfahren ein Fällantrag zu stellen. Je nach Entscheidung muss hierfür eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden.

8.8.2 Artenschutzprüfung

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Habitate ist das Vorkommen von insgesamt sieben Säugetierarten (Fledermäuse), 48 Vogelarten, zwei Reptilienarten (Mauereidechse, Zauneidechse) und einer Käferart (Eremit) im Untersuchungsgebiet möglich und nicht sicher auszuschließen.

Bei den Kartierungen im Herbst 2016 und Frühjahr 2017 wurden an planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie 16 Vogelarten festgestellt. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet als regelmäßiges Ruhe- und Jagdgebiet. Eine Nutzung als Fortpflanzungsgebiet ist ebenfalls möglich.

Das Artenspektrum der nachgewiesenen Vogelarten setzt sich aus überwiegend ubiquitären, weit verbreiteten, Gebüsche und Gehölze besiedelnden Arten zusammen. Vertreter der Gebäudebrüter wurden während der Begehungen nicht kartiert. Ein Vorkommen von Gebäudebrütern, wie Hausrotschwanz und Haussperling, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Das vorliegende Artenschutzgutachten (WÖG, 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden:

- Quartierkontrolle von Gebäuden und Bäumen
- Regelung der Bauzeiten
 - a) Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen nur im Zeitraum 01.10. bis 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren/ Tagesverstecken im Zeitraum 01.11. bis 28.02.
 - b) Bei nachgewiesenen Fledermaus-Quartieren in Gebäuden dürfen Bauarbeiten nur außerhalb der Nutzung der Quartiere durch die Fledermäuse durchgeführt werden, bei Winterquartiernutzung im Zeitraum 01.04. bis 30.10., bei Sommerquartiernutzung im Zeitraum 01.11. bis 30.03.
 - c) Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten nur vor oder nach der Brutzeit der Vogelarten
 - d) Rodung von Gehölzen gem. §39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./ 29.02.
 - e) Bei nachgewiesenen Gebäudebrütern (Vogelarten) dürfen Baumaßnahmen am Gebäude nur außerhalb der Brutzeit der Art durchgeführt werden, i.d.R. im Zeitraum vom 01.08. bis 28.02.
 - f) Baufeldfreimachung nur außerhalb der Überwinterungszeit der Reptilien bei nachgewiesenem Vorkommen
- Überprüfung auf Reptilienvorkommen

Bei den Kartierungsergebnissen handelt es sich um eine Momentaufnahme. Es können jederzeit in Gehölzen sowie in und an Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen sowie geschützte Arten in das Gebiet einwandern. Bei späteren, konkreten Bauvorhaben kann es folglich zu Beeinträchtigung kommen.

gungen der Fauna kommen. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind daher die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen u.a. von Gebäuden und Gehölzen und dem Baufeld notwendig. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind ggf. zum Eingriff zeitlich vorlaufende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie bspw. Abriss- und Bauzeitenbeschränkungen und die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich. Dies ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen zu berücksichtigen. Die in Kapitel 5 des Gutachtens (WÖG, 2017; siehe Anhang) formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dabei zu beachten und einzuhalten.

In den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und den Charakters dieser Wohnsiedlung erforderlich.

9.1 Dächer

Im Plangebiet befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen. Die Spanne reicht von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Daher werden entlang der Backhaushohl (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6) keine Festsetzungen zur Dachform bzw. Dachneigung getroffen.

Einzige Ausnahmen bilden der westliche Bereich des Plangebiets (WA 1) sowie der rückwärtige Bereich der östlich liegenden Grundstücke (WA 5).

Das liegt darin begründet, dass die räumliche Nähe der vorhandenen Bebauung zu den Römersteinen im WA 1 sehr groß ist. Aber auch die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil des WA 5 ist, trotz der Tiefe der Grundstücke, vom Fußweg "An den Römersteinen" entlang des Einzeldenkmals "Römersteine" einsehbar.

Die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes anzutreffenden geneigten Dächer der Wohngebäude werden als städtebaulich prägend wahrgenommen. Daher sind zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und mit Respekt gegenüber der Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" im WA 1 und WA 5 ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 40 Grad (WA 1) bzw. höchstens 45 Grad (WA 5) auszuführen. Darüber hinaus soll die Firstrichtung der Gebäude im WA 1 parallel zur Straße Backhaushohl und im WA 5 parallel zu den Römersteinen ausgerichtet werden. Die Firstlinie ist durch Planeintrag festgesetzt. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe und einer max. Höhe des Kniestocks von 50 cm soll zudem eine tief runter gezogene Trauflinie erreicht werden.

9.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Neben der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung durch einen Anbau ist auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht. Im Bestand sind nur Dachgauben mit geringerer Breite vorhanden. Dachgauben und Dacheinschnitte, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen, würden stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, was dem städtebaulichen Erscheinungsbild abträglich wäre. Aus diesem Grund ist je Einzel- oder Doppelhaus auch nur eine Gaubenform zulässig.

Um zusätzliche Belichtungsflächen im Dachraum zu erhalten, sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Deren Abmessungen sind durch textliche Festsetzungen geregelt. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte (50%) der jeweiligen dazugehörenden Fassadenbreite des Wohngebäudes nicht überschreiten.

9.3 Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich gestalteten straßenseitigen Erscheinungsbildes ist die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt.

9.4 Anlagen zum Sammeln von Müll

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen. Hiernach sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

9.5 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 Kiesgärten mit Folien ist nicht zulässig.

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.

10 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im westlichen Teil (Flur 18; Teil der Parzellen 128/1, 130/1, 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. Die Unterschutzstellung der Denkmalzone erfolgt u.a. zum Zwecke der Freihaltung zweier unbebauter Geländestreifen beiderseits der Aquäduktrasse, die durch das Nichtvorhandensein von Bauwerken die optische Dominanz der Römersteine in diesem Abschnitt gewährleisten sollen. In diesem

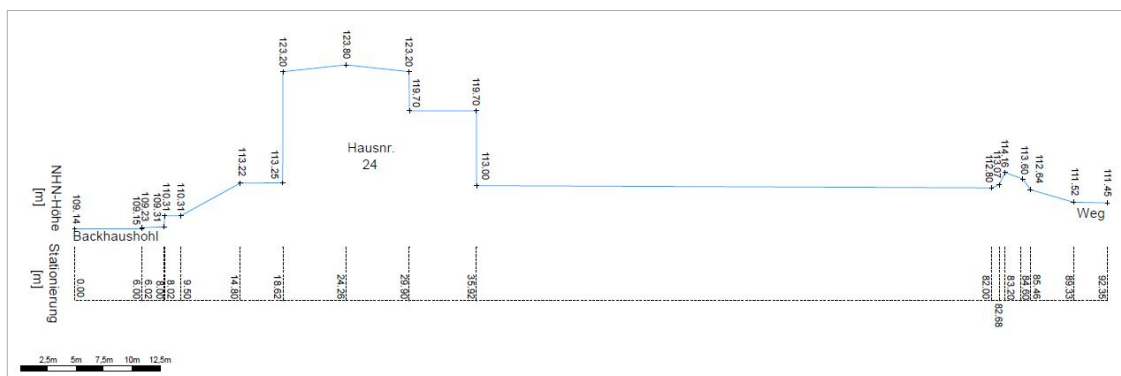
Bereich wurde im Bebauungsplan von überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

11 Besondere Festsetzungen im WA 1 und WA 5 in unmittelbarer Nähe zu den Römersteinen

Zwar setzt bereits der Bebauungsplan "Z 67" zwischen der Bebauung entlang der Straße Backhaushohl und den Römersteinen eine von Bebauung freizuhaltende Fläche planungsrechtlich fest. Diese Festsetzung einer „grünen Kulisse“ soll sicherstellen, dass die Silhouette der Römersteine nicht durch andere sichtbare Gebäude gestört wird. Damit schränkt der "Z 67" die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des "O 67" deutlich ein, denn diese Grundstücksteilflächen dürfen nicht zur Berechnung der städtebaulichen Dichtewerte herangezogen werden. Dennoch reichen die Schutzmaßnahmen des "Z 67" und auch der Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" allein nicht aus, die Römersteine vor übergroßen Baumassen im rückwärtigen Bereich (WA 5) sowie im westlichen Teil (WA 1) des Geltungsbereiches des "O 67" zu schützen. Aus diesem Grund unterscheiden sich die Festsetzungen des WA 1 und WA 5 vor allem bzgl. des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung von den anderen Teilbereichen des "O 67".

11.1 Besondere Festsetzungen im WA 5

Die Festsetzungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (WA 5) sind für bauliche Anlagen in zweiter Reihe wesentlich restriktiver, als entlang der Straße Backhaushohl (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6), geregelt. Dementsprechend wird beispielsweise die Höhe der Traufe, die Geschossigkeit, die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude und die Dachausbildung (Dachform und Dachneigung) eingeschränkt. Mit diesen Festsetzungen und einer parallel anzuordnende Traufe zur Grundstücksgrenze soll erreicht werden, dass die Gebäudehöhe und auch die Gebäudemasse beschränkt wird und im Wesentlichen nur noch ein tief heruntergezogenes Dach der Gebäude vom Fußweg "An den Römersteinen" wahrnehmbar ist.



Backhaushohl 28 bis 18) eine Gebäudehöhe von mehr als 12,00 m möglich ist. Dies übertrüfe zum einen die Höhe der jetzigen Bestandsgebäude im rückwärtigen Bereich (höchstes Gebäude ca. 10,00 m über dem Bezugspunkt) und zum anderen die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen in den südlichen Teilgebieten WA 4 und WA 6 von 12,00 m über dem Bezugspunkt (siehe Geländeschnitt in Abb. 8).

Aus diesen Gründen wird im WA 5 zusätzlich eine Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die ergänzende Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich an der Höhe der Bestandsgebäude sowie an der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im WA 4 und WA 6 und beträgt 10,00 m.

11.2 Besondere Festsetzungen im WA 1

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs des "O 67" (WA 1) laufen die Grundstücke konisch zu, der rückwärtige Gartenanteil wird nach Westen hin immer schmaler und damit auch die durch den "Z 67" festgesetzte Pufferzone zu den Römersteinen (siehe Ausschnitt Bebauungsplan "O 67" in Abb. 9). Die räumliche Nähe der vorhandenen Bebauung zu den Römersteinen ist hier wesentlich größer als im WA 5. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im WA 1 daher nicht mehr möglich. Ähnlich wie im WA 5 führen die restriktiven Festsetzungen im WA 1 bereits dazu, die Höhe einer baulichen Anlage, bei einer angemessenen bzw. zulässigen Tiefe des Gebäudes (unter Beachtung der Baufenstertiefe), der max. Traufhöhe von 4,00 m und der max. Dachneigung von 40 Grad, zu begrenzen. Allerdings ist die räumliche Nähe der vorhandenen Bebauung zu den Römersteinen im WA 1 größer als im WA 5 (daher auch die geringere Dachneigung von max. 40 Grad).

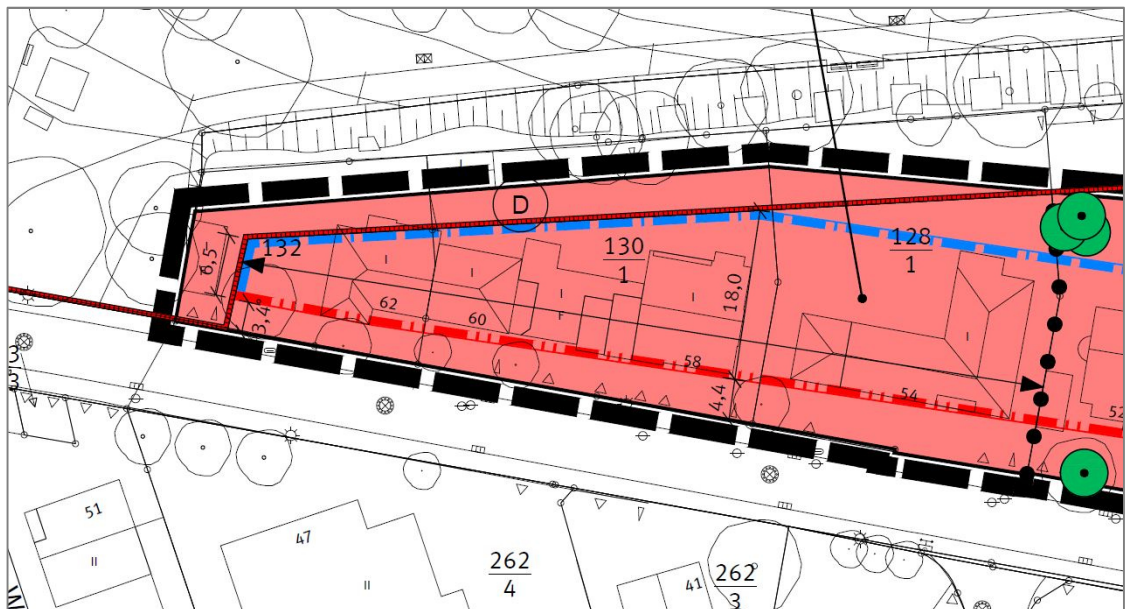


Abb. 9: Ausschnitt Bebauungsplan "O 67", Lage Backhaushohl 62 im WA 1

Ausgehend von Testentwürfen im WA 1 (Bsp. Backhaushohl 54), bei denen die Baufenstertiefe von 18,00 m, die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung max. ausgenutzt wurde, zeigt sich, dass eine Gebäudehöhe von fast 12,00

m möglich ist. Dies übertrüge die Höhe der jetzigen Bestandsgebäude (höchstes Gebäude ca. 9,00 m) sowie die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen im angrenzenden Teilgebiet WA 2 und würde vor allem die Römersteine zu hoch überragen (siehe Geländeschnitt in Abb. 10).

Aus diesen Gründen wird im WA 1 auch eine Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die ergänzende Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich an der Höhe der Bestandsgebäude (siehe Geländeschnitt in Abb. 9) und beträgt 9,00 m.

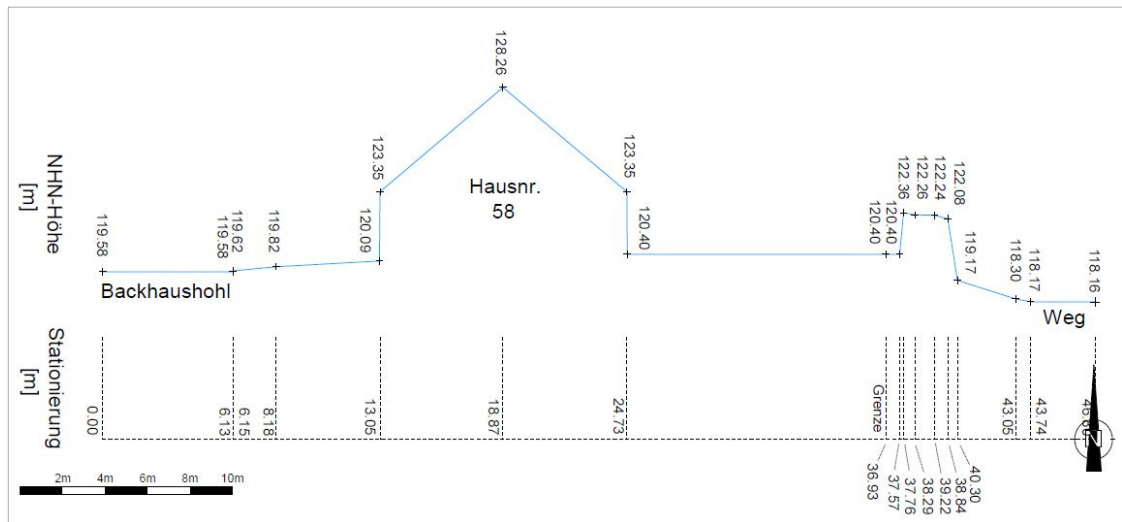


Abb. 10: Geländeschnitt im WA 1, Backhaushohl 58, Stand Februar 2017

Nun wird das Baufenster allerdings durch die Umgrenzung Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" begrenzt und gestattet nur noch eine geringe bauliche Entwicklung in die Grundstückstiefe. Da ein Ausgleich durch Anheben der zulässigen Gebäudehöhe sich als denkmalpflegerisch problematisch erwiesen hat und damit im Rahmen einer gerechten Abwägung überhaupt noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden können, ist im WA 1 eine GRZ von 0,4 zulässig.

12 Statistik

Plangebietsgröße	13.306 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.306 m ²

13 Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich. Nach aktuellem Stand des Verfahrens entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

Mainz, 23.05.2017

Marianne Grosse
Beigeordnete