

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Untere Zahlbacher Straße (O 69) "

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude
- 2) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- 1) die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden**,
- 2) Gartenbaubetriebe,
- 3) Tankstellen.

#### 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem festgesetzten Mischgebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Sonstige Gewerbebetriebe,
- 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) Sonstige Gewerbebetriebe,
- 2) Anlagen für Verwaltungen.

- 3) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind:

- 1) Gartenbaubetriebe,
- 2) Tankstellen,
- 3) Vergnügungsstätten,
- 4) Einzelhandelbetriebe (siehe auch oben, Ausnahmen).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 -20 BauNVO)*

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen.

### **2.1 Grundflächenzahl**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO)*

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in dem Mischgebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 18 BauNVO)*

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normalnull.

Bezugspunkt für die Höhen der Schallschutzwände ist die Geländeoberkannte.

Durch Nicht- Vollgeschosse können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden.

Technische Dachaufbauten oberhalb des Staffelgeschosses sind zulässig bis max. 1,5 m Höhe, wenn sie mindestens soweit von der Dachkante abgerückt sind wie sie hoch sind, eingehaust sind und max. 20 % der Dachfläche bedecken.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m ist zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vortretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

**4. Geförderter Wohnungsbau**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

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

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

**5.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach-geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind 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 Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Das gilt auch für Tiefgaragen. 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.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich gegenseitig nicht aus. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

**5.2 Versiegelung**

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlic ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 LbauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Werbeanlagen**

In den WA- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig und oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG's unzulässig. Fahnen, freistehende Stellen und Werbestopper sind unzulässig.

In den WA- und MI-Gebieten sind je Geschäftsbetrieb maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

Die Größe einer Werbeanlage darf 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Beweglich (laufende) Werbungen und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **2. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

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

### **3. Anlagen für Müll- und Abfallbehälter**

Die Anlagen zum Sammeln von Müll und Abfall sind im Gebäude, oder in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

## **III. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **1. Artenschutzhinweis**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen sind im Vorfeld Gebäude, Bäume, Gehölzstrukturen und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten

vertiefend zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Daher ist rechtzeitig vor Beginn solcher Maßnahmen durch ein qualifiziertes Gutachten zu ermitteln, ob bzw. welche besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von dem Vorhaben oder dessen Auswirkungen betroffen sind. Die artspezifischen Erfassungszeiten sind zu berücksichtigen

Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Demnach sind vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung die Anlage auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Als bestandstützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

## **2. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich das geschützte Kulturdenkmal Bretzenheimer Straße 25 sowie im Untergrund die Reste eines ehem. römischen Aquäduktes (Römersteine). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG.

## **3. Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und Baumschutz**

Die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“ vom 30.03.1983 und der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ vom 12.12.2003 sind einzuhalten.

#### 4. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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.

Sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen, ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone z.B. über flach angelegte Versickerungsmulden auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, dem Grundwasser zuzuführen.

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 Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerungsanlage sowie die formalen Erfordernisse für das Erlaubnisverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 m<sup>2</sup> angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

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 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

#### 5. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“ überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zahlbacher Steig – Teil 1 (Z 51/I)“.

Der Bebauungsplan O 69 ersetzt nach Rechtskraft diejenigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Z 51/I, die er überlagert.

### IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

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 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).

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 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

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).