Bebauungsplan: "Am Steinbruch (W 103)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenstand vom 09.02.2017
©Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	Art der baulichen Nutzung	
0,4 III	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
ED FD	Bauweise	Dachformen
OKmax: 11m	maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter	
1 WE	Anzahl der Wohneinheiten	

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
- 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Dachformen
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach

Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- F — Fuß- und Radweg
- P — Stellplätze
- Private Verkehrsfläche / Planstrasse

Zweckbestimmung
- P — Stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G L — mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 5.1)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze / Carports
- Ga — Garagen / Carports
- TGa — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E 1 / E 2 / E 3 — Erhaltungsflächen (siehe textl. Festsetzung 9.3)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P 1 — Anpflanzfläche (siehe textl. Festsetzung 9.2)
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung
- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Steinbruch (W 103)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 "WA 1", "WA 4" und "WA 5" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 4" und "WA 5" sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" sind die nach § 4 a. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ist die Oberkante der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorgesehenen Mittelachse des Gebäudes, oder der Mischverkehrsfläche, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

2.2 Oberkanten von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 3 m (Meter) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 5" ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 4" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

4.1 Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Carports sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "St" zulässig.

4.3 Garagen sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "Ga" zulässig.

4.4 Tiefgaragen sind zusätzlich in den durch Planeintrag festgesetzten Flächen "TGa" zulässig.

4.5 Die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

4.6 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2"und "WA 3" ist für jedes Grundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

4.7 Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche -einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht- darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des darüber liegenden Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe -gemessen an der angrenzenden privaten Verkehrsfläche- beträgt maximal 0,60 m.

4.8 Einrichtungen und Anlagen für die Kleinlterhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "G L" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

7.1 Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind -soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen- ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Der Bebauungsplanentwurf "W 103" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "W 103" sind in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

7.2 Im gesamten Geltungsbereich ist im Bereich der Wohngärten, Kindenspielflächen und Flächen, welche für einen nötigliches Nutzpflanzenanbau in Frage kommen, eine mindestens 0,4 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht auf anstehendem Boden dauerhaft herzustellen. Zu erwartende Setzungen sind zu berücksichtigen.

7.3 Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird die insgesamt 3.729 qm große Fläche in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 11, Flurstücksnummer 81 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Fläche ist fachgerecht zu einer extensiv geprägten Wiese unter Verwendung von regionalem Saatgut, Typ "Frischwiese" zu entwickeln. Die Mahd erfolgt maximal zweischürig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Auf der Fläche sind 10 Hochstamm-Apfelbäume der Qualität 16-18 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mind. 10 m.

Am Nordrand der Fläche ist eine ca. 10 m breite, geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichts "Ersatzbepflanzung für Raumeiche ("E 2") und Wall ("E 1" und "E 3")" vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 10 qm, 1 Heister / 4 qm, 1 Strauch / 1,5 qm.

Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Auf der festgesetzten Fläche "E 3" ist im Übergangsbereich zur Erhaltungsfläche "E 1" ein Bisschutzgitt aus Zaun gem. der textlichen Festsetzung 8.4.1 zum Schutz der Fläche vorzusehen. Dieser Zaun ist mit einer maximalen Höhe von 1,5 m dauerhaft anzulegen. Er kann bei notwendige, eine Pflegegänge grundstücksbezogen mit Türöffnungen versehen werden.

Die Fläche "E 1" darf nicht für die Herstellung von Wegverbindungen, beispielsweise von den Parkplätzen über den Wall zum Höhenweg bzw. parallel zu den Privatgärten am "Wallfuß", verwendet werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Verkehrslärmimmissionen / Fluglärm

Aufgrund des Fluglärms sind im gesamten Plangebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 des Lärmpegelbereichs III anzusetzen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise von November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[ ]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

8.2 Im gesamten Plangebiet sind für alle zum Schlafen genutzten Räume und Kinderzimmer motorisch betriebene schallgedämmte Belüftungseinrichtungen einzubauen.

Durch Schalldämmlüfter ist eine ausreichende Nennlüftung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen. Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

9. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, wobei mind. 20 % Gehölzanteil gemäß Pflanzempfehlungsliste des Umweltberichtes vorzusehen ist. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Auf den als Haus- und Vorgärten genutzten privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke ist je angefangener 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mögl.tst 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

Ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 cbm ist sicherzustellen.

Im Bereich der nördlich an den Fußweg zum Höhenweg angrenzenden Pflanzfläche (P 1) ist eine dauchgehende Strauch- oder Heckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten mind. 1 ½-reihig in einem Pflanzabstand von 1 m gemäß der Pflanzenempfehlungsliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Gehölze sind zu schonen. Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen wie z. B. Einfriedungen, zu bewahren. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die auf den, durch Planeintrag gekennzeichneten Erhaltungsflächen "E 1", "E 2" und "E 3", vorhandenen Gehölze sind zu schonen.

Erhaltungsfläche "E 2"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 2" sind die vorhanden Bäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

In der Fläche "E 2" sind die vorhandenen Sträucher ebenfalls dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 150/150 cm, 3 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 2" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr natumaher Charakter ist dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

Erhaltungsfläche "E 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 1" sind die vorhanden Bäume und Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 150/200 cm, 5 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 1" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr natumaher Charakter ist dauerhaft zu erhalten. Aufbauten und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

Erhaltungsfläche "E 3"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 3" sind die vorhanden Bäume und Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 150/200 cm, 5 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 3" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr natumaher ist dauerhaft zu erhalten. Aufbauten und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

9.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen, Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus natumaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, vergrabe Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

9.5 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgargen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind gemäß der guten fachlichen Praxis vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Draisnschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
hochwachsende Sträucher :	100 cm
Bäume:	150 cm

9.6 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes zu begrünen.

Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Stellplätze

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mindestens ein großoder mittelkroniges Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes zu überstellen bzw. diesem in räumlicher Nähe zuzuordnen.

Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mit mindestens 1,2 m² durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Hauptgebäude

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 4" sind nur Flachdächer zulässig.

In den allgemeine Wohngebieten "WA 2", "WA 3" und "WA 5" sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

3.1 Die Nutzung von an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig. Sie sind außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrten sowie Zuwegungen vollständig entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste zu begrünen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit dieser in eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

Das Befahren der Flächen zwischen den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen "E 1", "E 2" und "E 3" und den jeweiligen Baugrenzen der angrenzenden Baufelder ist schweren Gerät ist zu unterlassen. In jenen Bereichen, in welchen Überfahrungen der Flächen unabdingbar sind, ist der Fahrweg mittels Metallplatten oder einer Baustraße (min. 0,2 m Schotter über Geotextil) zu sichern.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Die entsprechenden fachlichen Vorgaben des Gutachtens zum Baumschutz (Sachverständigenbüro Lerlich GmbH, 2016: Gutachten Nr. 215 0184. Wohngebietsentwicklung Am Steinbruch – Mainz Weisenau BV 70350: Prüfung der Eindringung des Baumbestands in die geplanten Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Erhaltenswürdigkeit und Erhaltensfähigkeit der Bäume, Nauheim, Stand: 28.September 2016) sind vollumfänglich einzuhalten.

Über die Einschließungs- und Bauphase hinaus gelten die Schutzerfordernisse für alle zum Erhalt festgesetzten und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher fort.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Wurzelverläufe der Bäume durch Schürfe zu ermitteln.

Sollten Rückschnittmaßnahmen an Kronen, Ästen und Wurzeln erforderlich werden, sind diese von einem anerkannten Fachbetrieb unter äußerster Schonung des Bestandes durchzuführen.

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes "W 103" führt zu Eingriffen in Natur-und Landschaft, die nur zu einem Teil durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des bebauungsplanes kompensiert werden können.
Der Nachweis der externen Ausgleichsflächen und die Festlegung der auf diesen Flächen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2des 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 1 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. 1964).
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 2 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 Gesetztes 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 Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan W 103 PE.dwg	17.08.17	
Digitale Stadtgrundkarte	Kgk W 103 DTK.dwg	09.02.17	
Textliche Festsetzungen	5 W 0015 neu.docx	17.08.17	

Verfahren	Genehmigung

		Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		30.09.15
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Auslegung		13.11.15
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Auslegung		13.11.15
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben vom 23.11.15		11.12.15
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		11.12.15
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Auslegung vom 30.06.17 bis 31.07.17		30.06.17
1. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch den Stadtrat		31.03.17
1. Erneute / eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung vom 10.04.17 bis 10.05.17		
1. Erneute / eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB		
1. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
1. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4		

Bearbeiter	Schmitt		
	Schu		
Zeichner/in	Stieglitz		
	Neuhaus		
Nächstgeänderter	Strobach		
Amtsleiter	Manz	Ausgefertigt, Mainz	
Ingenhaus			
	Bolgeordnete	Oberbürgermeister	

Anlage A1

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan W 103
erneute eingeschränkte Planstufe II

"Am Steinbruch"

Landeshauptstadt Mainz