

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Oberer Dorfgraben (L 72)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5.	Bestandsanalyse.....	5
5.1	Grundlagen	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3.1	Grundflächenzahl.....	6
5.3.2	Grundfläche	7
5.3.4	Anzahl der Vollgeschosse	8
5.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	9
5.5	Grundstücksfläche	9
5.6	Überbaute Grundstücksfläche.....	10
5.7	Anzahl der Wohneinheiten.....	10
5.8	Dachformen	12
5.9	Bäume und Sträucher.....	12
5.10	Gewässer	12
5.11	Geschützter Landschaftsbestandteil	12
6.	Äußere Erschließung	13
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.1	Städtebauliches Konzept.....	13
7.2	Art der baulichen Nutzung	14

7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	16
7.5	Grundstücksfläche	16
7.6	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
7.7	Anzahl der Wohneinheiten.....	18
7.8	Verkehrsflächen	18
7.9	Gerecht	19
7.10	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	19
7.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
7.12	Grünplanerische Festsetzungen	20
7.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
8.	Schallschutz	21
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung	21
10.	Statistik	21
11.	Kosten	21
12.	Überlagerung von B-Plänen und Satzungen gem. §34 Abs. 4 BauGB	22

1. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vergangenen Jahren mehrere Nachverdichtungen, die zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und damit zu städtebaulichen Spannungen geführt haben.

Das Plangebiet war bislang gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen bzw. es bestand eine Innenbereichssatzung. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen im Geltungsbereich besteht für bislang unbebaute oder in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zur größtmöglichen nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Ausnutzung. Eine Verschlechterung der Wohnqualität ist vor allem durch die zunehmende Größe der Gebäude und die wachsende Zahl an Wohneinheiten zu spüren. Bisherige Freiflächen werden zunehmend in einem nicht mehr verträglichen Maße versiegelt.

Die Summe derartiger Bauvorhaben lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit solcher Vorhaben (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) eine weitere bauliche Verdichtung sowie eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu wahren, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele vorzugeben, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

Im Rahmen der Planung wird angestrebt, zur Sicherung der Wohnqualität im Gebiet die kleinteilige Struktur und den hohen Grünanteil zu erhalten. Zugleich soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung auf dafür geeigneten Grundstücken ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Laubenheim und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. 209/2; 209/1; 196/2;
- im Osten durch die Flurstücke Straße "Oberer Dorfgraben"
- im Süden durch die Flurstücke 242/9; 242/10 und 473 teilweise;
- im Westen durch die Flurstücke von 473 teilweise; 242/6 teilweise; 239/7 teilweise; 237/6 teilweise; 236/7 teilweise; 235/7 teilweise; 232/6; 230/7; 453/58; 224/1; 223 teilweise; 453/6; 222/4; 221/4; 220/6; 219/12 teilweise; 217/7; 215/6; 215/7; 214; 453/49 teilweise; 213/4 teilweise; 213/15 teilweise; 212/27 teilweise; 212/16 teilweise und 209/2 teilweise.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "L72" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Dieser liegt rechnerisch bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 31.133 m² und bei einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei rund 12.450 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist damit nicht notwendig. Ferner werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Durch den Bebauungsplan „L 72“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Umweltbelange. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Darüber hinaus entfällt die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Notwendigkeit zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.

5. Bestandsanalyse

5.1 Grundlagen

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit hohem Anteil an Grün- und Freiflächen. Nach Westen hin grenzt das Gebiet an den planungsrechtlichen Außenbereich. Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit einer großen Variationsbreite von Grundstücks- und Gebäudegrößen. Kennzeichnend ist zudem die ausgeprägte Topografie. Von West nach Ost fällt das Gelände um rund 30 Meter ab, so dass sich ein weiter Blick in Richtung "Hessisches Ried" öffnet. Von Süden her steigt das Gebiet zunächst leicht an, um dann nach Norden hin wieder abzufallen.

In Teilen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf frei werdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine erheblich höhere Ausnutzung der Grundstücke als die umliegende Bebauung aufweisen.

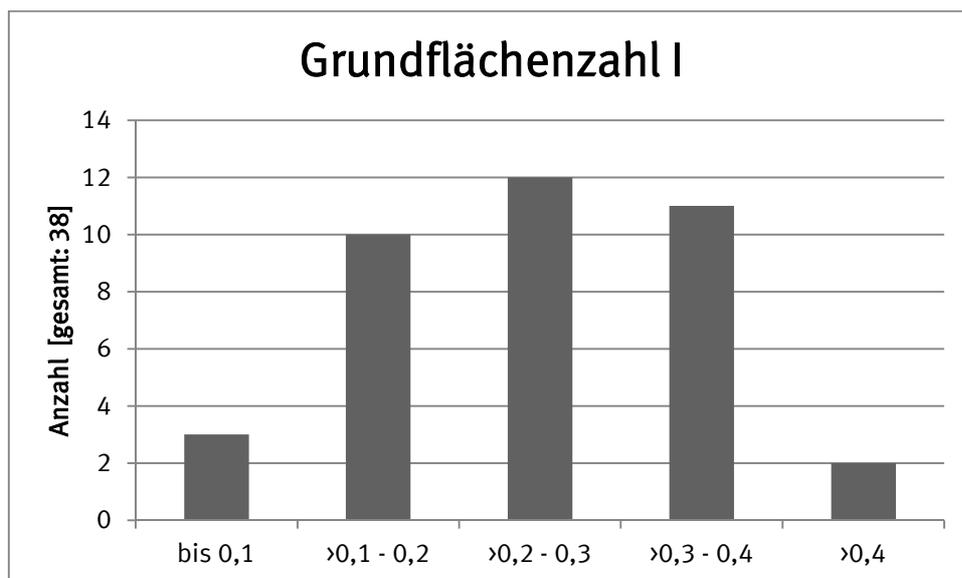
Im Plangebiet existieren gegenwärtig 38 Hauptgebäude. In einigen Fällen stehen zwei Hauptgebäude auf einem gemeinsamen Grundstück. In diesem Fall wurde die Fläche des Baugrundstücks für Analysezwecke rechnerisch zu gleichen Teilen auf beide Gebäude aufgeteilt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit in erster Linie dem Wohnen. In einem Gebäude ist darüber hinaus ein Architekturbüro angesiedelt. Die vorhandenen Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

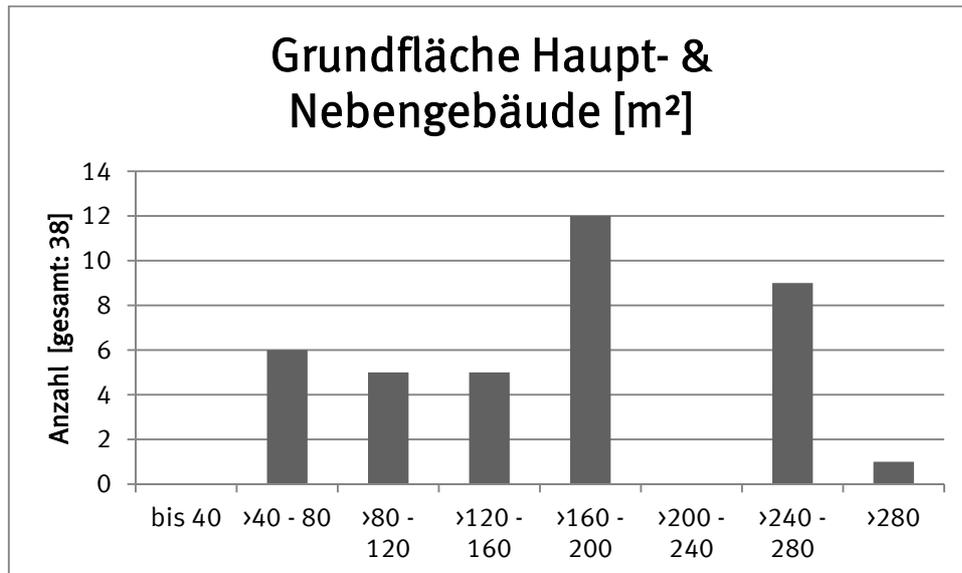


Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt überwiegend zwischen 0,1 und 0,4, wobei gut ein Drittel der Baugrundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweist. Lediglich zwei Baugrundstücke haben eine GRZ über 0,4, wobei eines dieser Baugrundstücke unmittelbar an den Außenbereich grenzt. (Bei der Analyse wurden nur jene Teile von Flurstücken berücksichtigt, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.) Die GRZ ist uneinheitlich über das Gebiet verteilt, auffällige Schwerpunkte sind nicht auszumachen.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden auch durch Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, wie Garagen (Nebengebäude), Stellplätze, Zufahrten und Flächen in Anspruch genommen („GRZ II“). Auffällig sind die ungewöhnlich großen Flächen für Zuwege

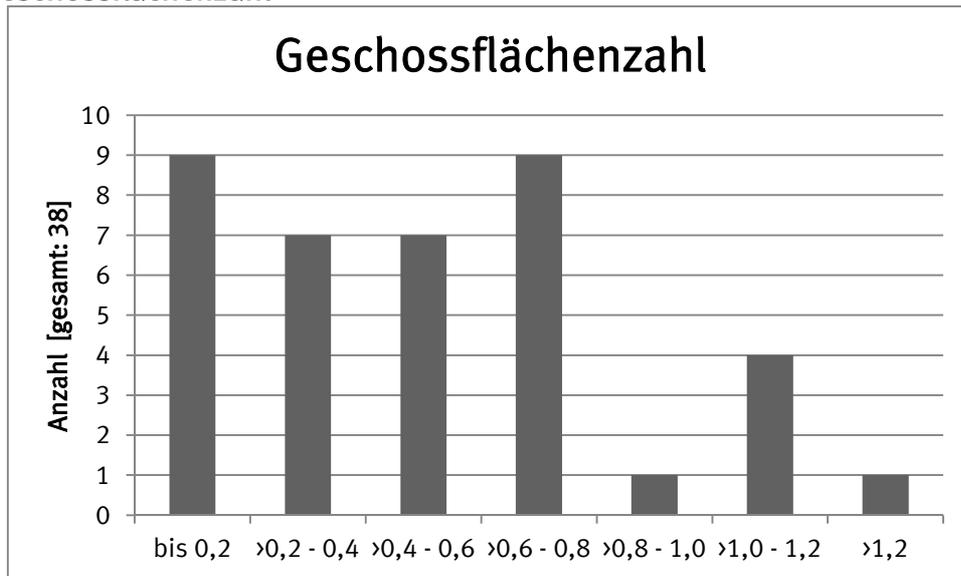
und Zufahrten, die sich aus der Entfernung der westlichen Hinterliegergrundstücke zur Straße "Oberer Dorfgraben" erklären. Grundsätzlich ist jedoch im gesamten Geltungsbereich der überwiegende Teil privater Grundstücksflächen unversiegelt und begrünt. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Teile des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt (insbesondere bei den Gebäuden „Oberer Dorfgraben“ 19 bis 21a).

5.3.2 Grundfläche



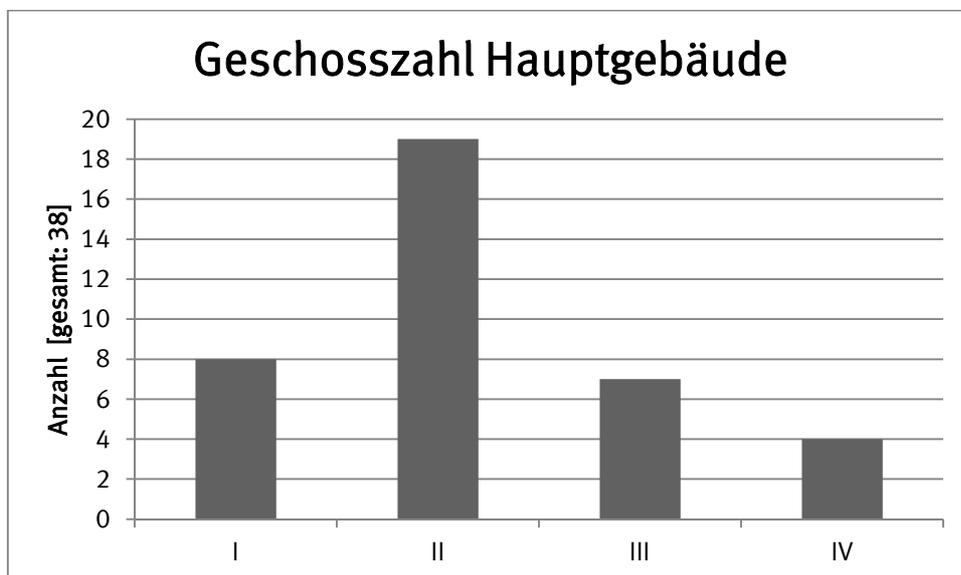
Die meisten Gebäude haben auch unter Einbeziehung der Nebengebäude eine Grundfläche (GR) von unter 200 m². Daneben gibt es allerdings einzelne Gebäude, deren Grundfläche wiederum unter Einberechnung der Nebengebäude erheblich größer ausfällt. Die Mehrzahl der letztgenannten Gebäude ist in den zurückliegenden Jahren entstanden (so etwa die Gebäude „Oberer Dorfgraben“ 19 bis 21a). Hier zeigt sich die Tendenz einer allmählichen Verdichtung des Gebietes. Die entsprechenden Gebäude sind heterogen über das Gebiet verteilt.

5.3.3 Geschossflächenzahl



Auch bei Betrachtung der Geschossflächenzahl (GFZ) spiegelt sich die lockere Bebauung des Gebietes wider. Die meisten Baugrundstücke haben im Bestand eine GFZ bis 0,8. Lediglich fünf Baugrundstücke weisen eine GFZ größer 1,0 auf, wobei vier dieser Baugrundstücke unmittelbar an den Außenbereich grenzen.¹ Die GFZ der Baugrundstücke ist heterogen über das Gebiet verteilt.

5.3.4 Anzahl der Vollgeschosse



Die bestehenden Gebäude im Plangebiet haben ein bis vier Vollgeschosse. Dabei kommen zweigeschossige Gebäude am häufigsten vor. Auch die Geschossigkeit der Gebäude ist heterogen über das Gebiet verteilt.

¹ (Bei der Analyse wurden nur jene Teile von Flurstücken berücksichtigt, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.)

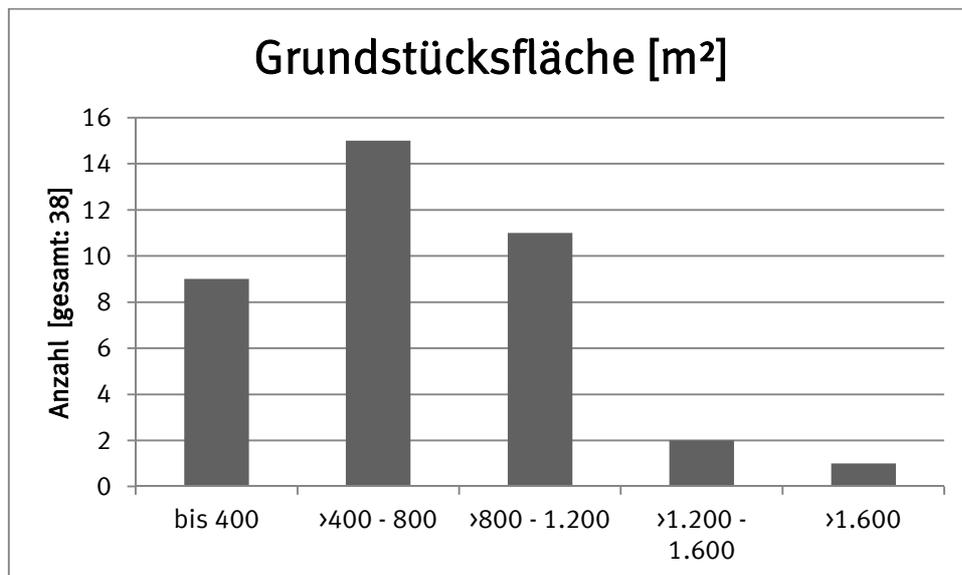
Bei einem Großteil der Gebäude erwecken Keller- und Staffelgeschosse optisch den Eindruck zusätzlicher Vollgeschosse. Diese sind zwar keine Vollgeschosse nach Landesbauordnung, entfalten aber eine vergleichbare städtebauliche Wirkung. Beispielsweise entsteht beim Haus „Oberer Dorfgraben“ 47 der Eindruck einer viergeschossigen Bebauung, obwohl das Gebäude nur ein Vollgeschoss hat. Keller- und Staffelgeschosse sind insbesondere bei den in den letzten Jahren hinzugekommenen Gebäuden weit verbreitet.

5.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise geprägt, wobei die Gebäude als Einzelhäuser und vereinzelt als Doppelhäuser errichtet sind. Einzige Ausnahme sind die Gebäude „Oberer Dorfgraben“ 41 bis 41b, die eine Hausgruppe mit drei Einzelhäusern bilden.

Die Gebäudeausrichtung ist uneinheitlich, eine klare städtebauliche Struktur in Bezug auf die Gebäudeausrichtung ist nicht auszumachen. Die Zahl giebelständiger und traufständiger Gebäude hält sich in etwa in Waage. Rund die Hälfte der Gebäude hat Flachdächer und keine eindeutige Gebäudeausrichtung. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die in den letzten Jahren hinzugetreten sind.

5.5 Grundstücksfläche



Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Nebeneinander ganz unterschiedlicher Baugrundstücksgrößen aus. Hier reicht die Spanne von unter 200 m² bis zu über 1.200 m² (in einem Fall über 4.000 m²). Die Mehrzahl der Baugrundstücke hat eine Größe zwischen 400 und 1.000 m².² Die unterschiedlichen Größen sind heterogen über das Gebiet verteilt.

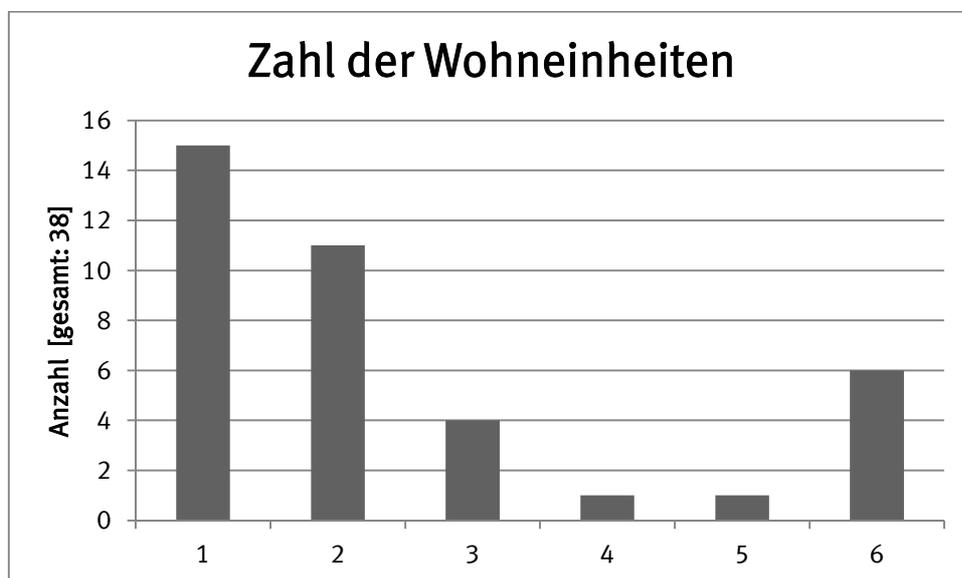
² (Bei der Analyse wurden nur jene Teile von Flurstücken berücksichtigt, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.)

5.6 Überbaute Grundstücksfläche

Die Gebäude stehen überwiegend in zwei bis drei Reihen parallel zur Straße „Oberer Dorfgraben“. Diese Grundstruktur wird jedoch an mehreren Stellen durchbrochen. Sie hat keinen prägenden Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Gebietes. Baufluchten existieren allenfalls in Ansätzen. Garagen und Stellplätze stehen sowohl im seitlichen Grenzabstand als auch in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und Hauptgebäuden.

Hingegen hält die Bebauung nahezu durchgängig einen Abstand von 6 bis 7 m zur Straße „Oberer Dorfgraben“ ein. Dadurch ergeben sich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche und eine optische Verbreiterung des Straßenraumes.

5.7 Anzahl der Wohneinheiten



Im Plangebiet überwiegen Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Gebäude mit drei oder vier Wohneinheiten sind lediglich vereinzelt zu finden. Jedoch sind in den letzten Jahren einige Gebäude mit fünf oder sechs Wohneinheiten entstanden, wodurch eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche im Plangebiet Einzug gehalten hat.

Prägend für das Gebiet ist nach wie vor die kleinteilige Einfamilienhausbebauung, jedoch drohen Gebäude mit einer höheren Zahl von Wohneinheiten den Gebietscharakter nachteilig zu verändern.



5.8 Dachformen

Im Plangebiet halten sich Flachdächer auf der einen, sowie Satteldächer und vereinzelte Walmdächer mit unterschiedlichen Neigungen auf der anderen Seite, zahlenmäßig in etwa die Waage. Die Dachformen sind ohne markante Schwerpunkte über das Plangebiet verteilt. Hinzu kommen einzelne Besonderheiten (Zwerchhaus, turmartige Aufbauten etc.).

Insgesamt entfaltet die Dachlandschaft eine sehr heterogene Wirkung, was durch die variierende Gebäudestellung noch verstärkt wird. Die heterogene Dachlandschaft soll weiterhin Bestand haben, weshalb keine Festsetzung der Dachform erfolgt.

5.9 Bäume und Sträucher

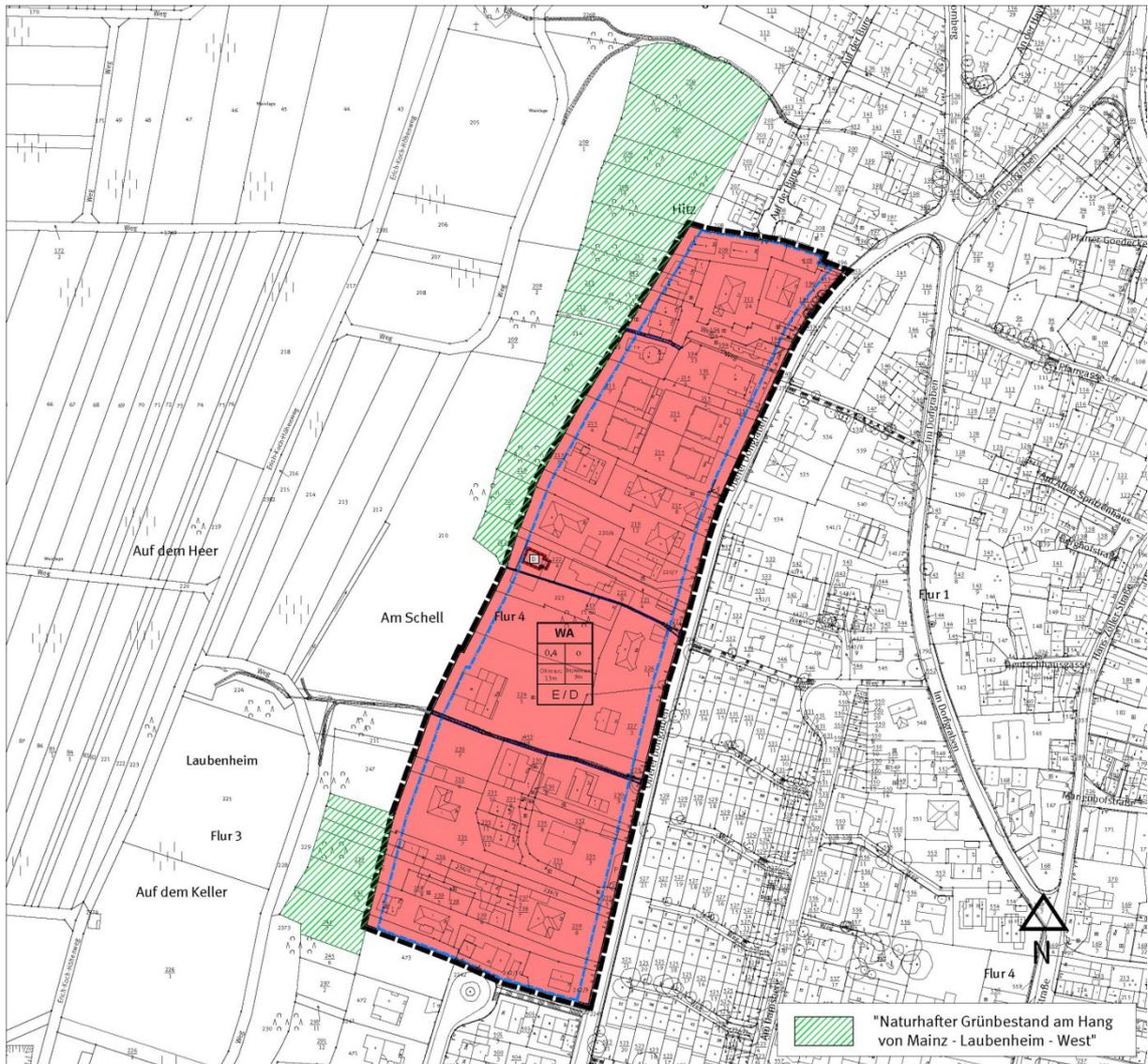
Nahezu das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus. Die gesamten Gartenbereiche weisen einen ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von 10 bis zu 15 m und haben prägenden Einfluss auf den Gebietscharakter.

5.10 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich drei Hangentwässerungsgräben (sogenannte Wasserrosen). Dabei handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Die Gräben nehmen das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Hangflächen auf und leiten es über Geröllfänge in den weiterführenden Regenwasserkanal. Die Flurstücke gehören der Stadt Mainz. Für die Unterhaltung ist der Wirtschaftsbetrieb Mainz verantwortlich. Diese Flächen sind mittels einer Festsetzung von Gehrechten gesichert.

5.11 Geschützter Landschaftsbestandteil

Der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West“ grenzt unmittelbar an Abschnitte der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Der GLB wird durch die Festsetzung der Fläche "E1" gewürdigt, was zur Folge hat, dass Überschreitungen der Baugrenzen ausgeschlossen und Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig sind.



6. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Verbindungstreppen ist der Laubenheimer Ortskern innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Hier befindet sich auch der Laubenheimer Bahnhof. Bushaltestellen sind unter anderem in der unmittelbar benachbarten „Pfarrr-Goedecker-Straße“ und „Hans-Zöller-Straße“ vorhanden. In Richtung Norden liegt die Autobahnanschlussstelle "Mainz-Laubenheim", von der aus das Plangebiet über die Landesstraße "Oppenheimer Straße" und verschiedene Gemeindestraßen erreicht werden kann.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, wird das städtebauliche Konzept maßgeblich durch die vorhandene Bebauung vorgegeben.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Kleinteiligkeit der Bebauung und der hohe Grünanteil sowie die vorwiegende Wohnnutzung gesichert werden. Zugleich soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Detaillierte gestalterische Motive lassen sich aus der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht ableiten.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Daher wird für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden ausgeschlossen, da gemäß des ‚Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz‘ zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den im Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Das Plangebiet weist keine zentrale Lage auf und soll den Charakter eines Wohngebiets wahren.

Zudem werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Auf Grund ihrer flächenhaften Ausdehnung würde ein Gartenbaubetrieb in Flächenkonkurrenz zur angestrebten Wohnnutzung treten. Der Ausschluss von Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt aufgrund der Sensibilität der Wohnnutzung. Es soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung vermieden und die Nachbarschaft vor hinzutretenden Immissionen geschützt werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für die Festsetzung der Grundflächenzahl ausgeschöpft. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch auf kleineren Baugrundstücken nach wie vor eine wirtschaftliche Bebauung möglich ist (insbesondere auch auf solchen, die die reguläre Mindestgröße unterschreiten), gleichzeitig aber ein angemessener Grünanteil gewährleistet ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsintensität auch durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt wird.

Bei sehr großen Grundstücken könnte eine Ausschöpfung dieses Rahmens allerdings zu Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierenden Gebädekubaturen führen, die den im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten. Dadurch wären städtebauliche Spannungen zu befürchten. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer absoluten Grundfläche kombiniert. Dadurch wird sichergestellt, dass auch auf großen Baugrundstücken ausschließlich Gebäude errichtet werden, deren Größe noch mit der kleinteiligen Bebauungsstruktur des Gebietes vereinbar ist. Zulässig ist eine Grundfläche von 200 m² bei Einzelhäusern und je 100 m² bei Doppelhaushälften. Darin enthalten

ist die Grundfläche aller Haupt- und Nebenanlagen. Die unterschiedlichen Beschränkungen für Einzelhäuser und Doppelhaushälften erfolgt mit dem Ziel, die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften halbiert.

Die Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl und maximalen Grundfläche sind kumulativ zu erfüllen, d. h. im Verhältnis beider ist das jeweils kleinere Maß ausschlaggebend.

7.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der GFZ wird verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der GRZ, der maximalen Grundfläche und der maximalen Gebäudehöhe wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude ausreichend gesichert.

7.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Die Höhen baulicher und sonstiger Anlagen bis zur Oberkante werden im gesamten Geltungsbereich auf 13 m begrenzt. Zusammen mit der Begrenzung der GRZ wird auf diese Weise eine maximale Gebäudekubatur definiert. Dies dient der Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die Trauf- bzw. Attikahöhe ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung. Daher wird die Trauf- bzw. Attikahöhe auf maximal 9 m begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Staffelgeschosses oder eines Kniestocks oberhalb des obersten Vollgeschosses. Indem die maximale Attikahöhe festgesetzt wird, wird ausgeschlossen, dass bei Flachdächern und Dachterrassen oberhalb der Dacheindeckung noch eine massive Brüstung errichtet wird, was zu einer ungewollten städtebaulich dominanten Wirkung der Gebäude führen könnte. Durch die Festsetzung zu Staffelgeschossen, die talseitigen Außenwände um mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe zurückzusetzen, wird ausgeschlossen, dass bei Staffelgeschossen hangabwärts die optische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses eintritt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt der Außenwände mit dem neu geschaffenen Gelände. Da das Plangebiet von West nach Ost stark abfällt (und der Umfang der Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt wird), wird dieser Schnittpunkt auf der östlichen, der Straße „Oberer Dorfgraben“ zugewandten Seite des Gebäudes liegen. Indem die Höhe auf dieser Gebäudeseite beschränkt wird, wird die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird stets in Abhängigkeit von der Geländehöhe am jeweiligen Punkt des Plangebietes definiert. Dies ist in Anbetracht der stark bewegten Topografie und der variierenden Lage und Stellung der Gebäude sachgerechter als die Wahl weniger, ausgewählter Bezugspunkte.

Da sich die Festsetzung auf das neu geschaffene Gelände bezieht, ist sichergestellt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden kann. Da zugleich die zulässige Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt wird, ist auch nicht zu befürchten, dass ein Gebäude durch Aufschüttungen gleichsam aus der umliegenden Bebauung herausgehoben wird und eine ungewollte städtebaulich dominante Wirkung erhält.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit wird verzichtet. Durch die Festsetzung der GRZ, der GR und der maximalen Gebäudehöhe wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude ausreichend gesichert. Die Höhenfestsetzungen werden typischerweise zu einem (talseitig aus dem Boden ragenden) Kellergeschoss, ein bis zwei Vollgeschossen sowie einem Dach- oder Staffelgeschoss führen.

7.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Von einer einzigen Ausnahme abgesehen sind alle Gebäude im Gebiet Einzel- und Doppelhäuser. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur soll diese Bauweise beibehalten werden. Daher werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen sind abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Die bestehende Hausgruppe genießt Bestandsschutz.

Im Hinblick auf die Stellung baulicher Anlagen ist die Bestandssituation wie geschildert sehr uneinheitlich. Daher wird auf die Festsetzung einer bestimmten Gebäudestellung verzichtet.

7.5 Grundstücksfläche

Im Plangebiet existieren mehrere ungewöhnlich große Grundstücke. In Anbetracht hoher Grundstückspreise ist damit zu rechnen, dass es künftig verstärkt zu Grundstücksteilungen mit dem Ziel einer Nachverdichtung kommen wird. Diese Nachverdichtung ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung grundsätzlich erwünscht, soll aber zur Erhaltung der hohen Wohnqualität auf ein mit dem Gebietscharakter verträgliches Maß begrenzt werden.

Daher wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m² festgelegt. Auf diese Weise wird bei einer Grundstücksteilung sichergestellt, dass Baugrundstücke entstehen, die zum einen, eine der Eigenart des Gebietes entsprechende Größe besitzen und zum anderen, eine Realisierung der maximal zulässigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zulassen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Regelung sowohl für das neu entstehende Baugrundstück als auch für das ursprüngliche Baugrundstück anzuwenden. Es sind ausschließlich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücksteile zu berücksichtigen, da es sich bei den außerhalb des

Geltungsbereichs liegenden Flurstücksteilen um planungsrechtlich separat zu bewertende eigenständige Baugrundstücke handelt.

Wenige Baugrundstücke unterschreiten bereits heute die festgesetzte Mindestgröße von 400 m² und genießen daher Bestandsschutz zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss am 29. November 2017.

Gebiet: L 72					
	Flur	Flst-Nr.	Straße	Hausnummer	Grundstücksfläche (m ²) innerhalb des Geltungsbereichs
1	4	235/12	Oberer Dorfgraben	41	206
2	4	235/11	Oberer Dorfgraben	41 a	124
3	4	235/10	Oberer Dorfgraben	41 b	280
4	4	194/21	Oberer Dorfgraben	15 d	318
5	4	212/26	Oberer Dorfgraben	15 e	185
6	4	212/27	Oberer Dorfgraben	15 (f)	188
7	4	213/05	Oberer Dorfgraben	15 a	160
8	4	213/04	Oberer Dorfgraben	15 b	206

Jedoch dürfen die betreffenden Baugrundstücke nicht weiter geteilt oder verkleinert werden. Im Übrigen sind Neubauten, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen jedoch im Rahmen der übrigen Festsetzungen allgemein zulässig.

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der begrünten Vorgartenbereiche entlang der Straße „Oberer Dorfgraben“ wird eine Baugrenze in 5 m Abstand zur Straße festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich weitgehend an der bisherigen Bebauungsstruktur. Die Bebaubarkeit der Grundstücke mit den Gebäuden „Oberer Dorfgraben“ 13 und 15d wird im Vergleich zum vorherigen planungsrechtlichen Status (vgl. "L 34") geringfügig um 1 m erhöht.

Eine weitere Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Baugrenze – auch in geringfügigem Ausmaß – ist ausgeschlossen. Dies dient dazu, eine Abstandsfläche zur angrenzenden Landschaft freizuhalten. Insbesondere sollen von der Wohnnutzung im Plangebiet ausgehende Störungen des geschützten Landschaftsbestandteils „Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West“ ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich jedoch nicht vom übrigen Plangebiet (WA), so dass die Fläche bei der Berechnung der GRZ einbezogen werden darf und die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke nicht über Gebühr eingeschränkt wird.

Die festgesetzten Gräben (Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) inkl. der beidseitigen 1,0 Meter breiten Streifen sind von einer Bebauung, von Stellplätzen oder

anderen Nutzungen freizuhalten, damit eine Bewirtschaftung weiterhin gewahrt bleibt.

7.7 Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet überwiegen Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten, wobei in den zurückliegenden Jahren wie geschildert die Tendenz zu erheblich größeren Mehrfamilienhäusern zu beobachten war. Mit der steigenden Anzahl der Wohneinheiten wächst die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen. Zudem kommt es zu einer Mehrbelastung der Infrastrukturen, auf die diese nicht ausgelegt sind. Probleme zeichnen sich insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr in der Straße „Oberer Dorfgraben“ ab. Daher löst die wachsende Zahl von Wohnungen städtebauliche Spannungen aus, die ein planerisches Eingreifen erfordern.

Um die geschilderten Störungen und Belastungen zu minimieren, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Je angefangener 400 m² Fläche eines Baugrundstücks ist eine Wohneinheit zulässig. Somit sind je Baugrundstück mindestens eine, bei Baugrundstücken, die die festgesetzte Mindestgröße übersteigen, mindestens zwei Wohneinheiten zulässig. Auf entsprechend großen Baugrundstücken sind im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung weitere Wohneinheiten zulässig. Im Vergleich zum Bestand sind auf einem Großteil der Baugrundstücke zusätzliche Wohneinheiten in geringem Umfang zulässig. Bei einzelnen, gegenwärtig sehr stark ausgenutzten Grundstücken sind künftig hingegen weniger Wohneinheiten zulässig als bisher. Die hier bestehenden Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz. Der Teilung von Baugrundstücken mit dem Ziel einer Nutzungsintensivierung werden durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße Grenzen gesetzt. Bei der Flächenberechnung sind wiederum ausschließlich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücksteile zu berücksichtigen, da es sich bei den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücksteilen um planungsrechtlich separat zu bewertende eigenständige Baugrundstücke handelt.

Indem die zulässige Zahl von Wohneinheiten an die Fläche des Baugrundstücks geknüpft wird und nicht an die Zahl der Wohngebäude, wird sichergestellt, dass die Begrenzung nicht durch den Bau mehrerer Wohngebäude auf einem einzigen Grundstück umgangen wird.

7.8 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung ist durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen „Oberer Dorfgraben“ im Osten, „Auf der Burg“ im Norden und „Am Edelmann“ im Süden gesichert. Bei Baugrundstücken, die nicht an eine dieser Straßen angrenzen, muss die Zufahrt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wie bisher durch eine Zuwegung über private Grundstücke öffentlich-rechtlich gesichert werden.

7.9 Gehrecht

Um Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten an den Hangentwässerungsgräben ausführen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbar angrenzenden Bereiche der privaten Grundstücke betreten zu dürfen. Auf einem 1,0 Meter breiten Streifen zu beiden Seiten der festgesetzten Wasserflächen ergeht daher ein Gehrecht zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz.

7.10 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Die den Gebietscharakter prägenden Vorgartenbereiche sollen erhalten werden. Um diese von einer Bebauung frei zu halten, sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Vermeidung einer dominanten Wirkung parkender Fahrzeuge auf das Straßenbild des Quartiers.

Aus dem gleichen Grund wird der Anteil der Fläche zwischen der Straße „Oberer Dorfgraben“ und der östlichen Baugrenze, der für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden darf, auf 25% begrenzt.

Um erhebliche Störungen der Landschaft und insbesondere des geschützten Landschaftsbestandteils „Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West“ auszuschließen, werden im Bereich zwischen der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze Nebenanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

Dem hohen Flächenaufwand für die Anbindung von Hinterliegergrundstücken an die Straße „Oberer Dorfgraben“ wird Rechnung getragen, indem Flächen für Zuwege und Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) angerechnet werden. Der Anteil befestigter Flächen ist jedoch auf das erforderliche Maß zu beschränken (vgl. auch §1 BBodSchG).

7.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung der natürlichen Geländeentwicklung wird die Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 0,5 m gegenüber dem gewachsenen Gelände begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unverhältnismäßig hohe Aufschüttungen, um als Fundamentauflage zu dienen, zu einer unerwünschten städtebaulich dominanten Wirkung von Gebäuden führen.

Zum Herstellen der Zufahrt zu einer Einliegergarage sind daneben auch Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 3,0 m an einer talseitigen Außenwand eines Gebäudes allgemein zulässig. Diese Regelung ermöglicht den Bau von Einliegergaragen. Entsprechende Abgrabungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind unproblematisch. Durch Abgrabungen darf jedoch das Höhenniveau der Straße „Oberer Dorfgraben“ nicht unterschritten

werden. Bezugspunkt ist dabei das Höhenniveau der Straße an der jeweiligen Stelle.

Im Bereich zwischen der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen generell unzulässig. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Landschaft und insbesondere des geschützten Landschaftsbestandteils ausgeschlossen werden.

7.12 Grünplanerische Festsetzungen

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

Die Pflanzgebote für Fassaden- und Dachbegrünung dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters des Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Begrünung der Fläche "E1" dient dem Schutz der angrenzenden Landschaft und hier insbesondere des direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils vor Beeinträchtigungen durch die Wohnnutzung. Die bereits bestehende Ortsrandeingrünung wird dadurch gesichert.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung trägt zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch Staffelgeschosse entsteht bei einem erheblichen Teil der Bestandsgebäude der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses. In Verbindung mit der exponierten Lage am Hang entwickeln diese Gebäude eine unerwünschte städtebaulich dominante Wirkung. Daher wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse gegenüber den talseitigen Außenwänden um mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe zurückgesetzt werden müssen. Im Sinne einer flexiblen Gestaltung wird die entsprechend § 2 Abs. 4 LBauO mögliche Grundfläche der Staffelgeschosse nicht zusätzlich eingeschränkt.

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wie Mauern und Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin.

Um Kleintieren das Passieren der Grenze zwischen Bebauung und offener Landschaft zu ermöglichen, sind Einfriedungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ausschließlich als Wildschutzzäune zulässig.

Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Schallschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Frankfurter Flughafens mit erheblichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Die höchsten Belastungen treten bei Ostbetriebsrichtung des Flughafens auf. Gemäß der Prognose 2020, veröffentlicht durch das Umwelt- und Nachbarschaftshaus (www.umwelthaus.org) liegen die zu erwartenden Fluglärmpegel am Tag bei 52 – 53 dB(A) und nachts bei 46 – 47 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden am Tag eingehalten, nachts überschritten. Durch die Überschreitung nachts ist ein ungestörter Schlaf beim zum Lüften gekippten Fenster nicht mehr gewährleistet. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten sind, so dass eine ausreichende Lüftung auch bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "L 72" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus.

10. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	3,1 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,1 ha	100,0 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 94 WE
Anzahl der nunmehr zulässigen Wohneinheiten			ca. 91 WE
Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohnerinnen und Einwohner je Wohneinheit)			ca. 209 EW

Hinweis: Bei der Teilung großer Baugrundstücke sind im Rahmen der Festsetzungen in begrenztem Umfang weitere Wohneinheiten zulässig, so dass die Zahl der letztlich realisierten Wohneinheiten leicht über dem oben genannten Wert liegen dürfte. Bei Ausnutzung aller denkbaren Teilungsoptionen wären rechnerisch bis zu 115 Wohneinheiten möglich, was 264 Einwohnerinnen und Einwohnern entspräche.

11. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

12. Überlagerung von B-Plänen und Satzungen gem. §34 Abs. 4 BauGB

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laubenheim-West Erweiterung (L34)“.

Die bestehende "Innenbereichssatzung" "Flächennutzungsplanänderung Nr. 26 vom 10.03.1983" gem. § 34 Abs. 4 besteht fort, wird aber von diesen Bebauungsplan überlagert.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete