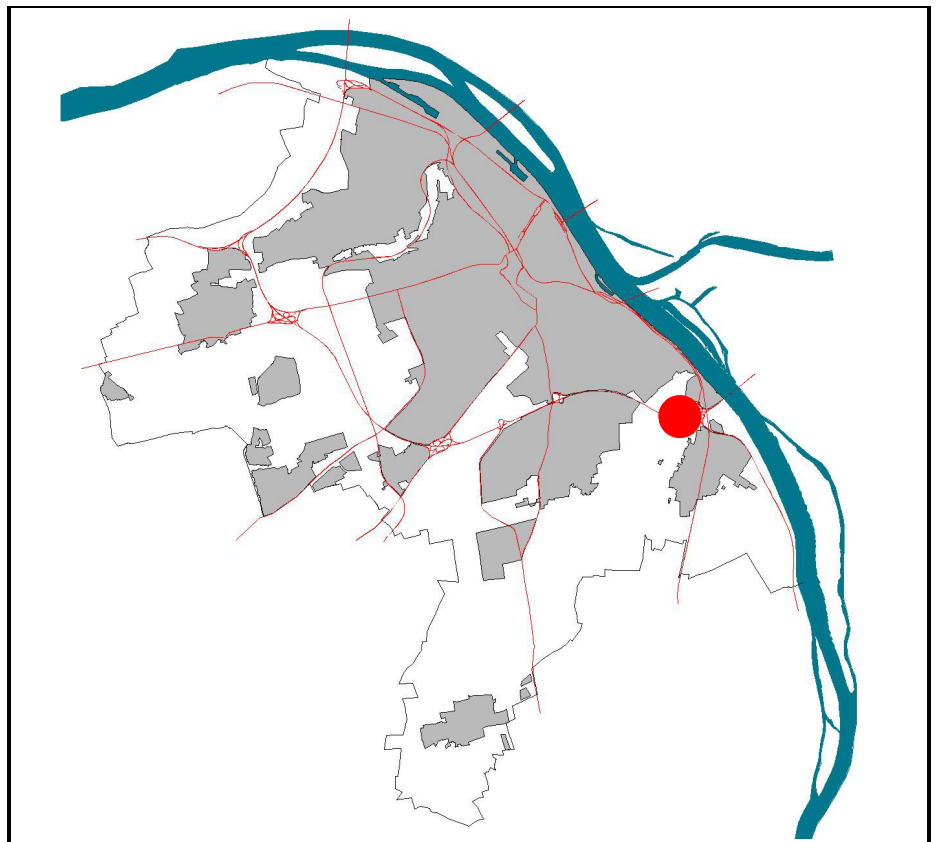


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Oberer Dorfgraben (L 72)"



Stand: Planstufe II

## 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.	Umweltbelange .....	6
5.1	Tiere und Pflanzen .....	6
5.2	Boden .....	7
5.3	Wasser.....	7
5.4	Klima und Luft.....	8
5.5	Landschaft.....	8
5.6	Biologische Vielfalt.....	9
5.7	Wechselwirkungen .....	9
5.8	Mensch und Lärm .....	10
5.9	Kultur- und Sachgüter.....	10
5.10	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	10
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien .....	10
5.12	Darstellungen im Landschaftsplan .....	11
5.13	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	12
5.14	Mobilität.....	12
6.	Bestandsanalyse.....	13
6.1	Grundlagen.....	13
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3.1	Grundflächenzahl .....	14
6.3.2	Grundfläche.....	15
6.3.3	Geschossflächenzahl.....	15
6.3.4	Anzahl der Vollgeschosse.....	16
6.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	16
6.5	Grundstücksfläche.....	17

6.6	Überbaute Grundstücksfläche .....	17
6.7	Anzahl der Wohneinheiten .....	18
6.8	Dachformen .....	20
6.9	Bäume und Sträucher .....	20
6.10	Gewässer .....	20
6.11	Geschützter Landschaftsbestandteil .....	20
7.	Äußere Erschließung .....	21
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	22
8.1	Städtebauliches Konzept .....	22
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	22
8.3	Maß der baulichen Nutzung .....	22
8.3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche .....	22
8.3.2	Geschossflächenzahl .....	23
8.3.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit .....	24
8.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	25
8.5	Grundstücksfläche .....	25
8.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
8.7	Anzahl der Wohneinheiten .....	27
8.8	Verkehrsflächen .....	27
8.9	Gehrecht .....	27
8.10	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten .....	27
8.11	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	28
8.12	Grünplanerische Festsetzungen .....	28
8.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	29
9.	Schallschutz .....	30
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	30
11.	Statistik .....	31
12.	Kosten .....	31
13.	Überlagerung von B-Plänen und Satzungen gem. §34 Abs. 4 BauGB .....	31

## 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 ein Ansteigen der Gebäudegröße 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 den Wendehammer der Straße "An der Burg" und damit durch die Flurstücke 209/2; 209/1; 196/2;
- im Osten durch die Straße "Oberer Dorfgraben";
- im Süden durch den Wendekreis der Straße "Am Edelmann" und die öffentliche Treppe und damit durch die Flurstücke 242/9; 242/10; 473;
- im Westen durch den geschützten Landschaftsbestandteil "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" und die Hangkante und damit durch die Flurstücke 473; 245/6 teilweise; 245/7 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 m<sup>2</sup>. Dieser liegt rechnerisch bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 32.036 m<sup>2</sup> und bei einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei rund 12.813 m<sup>2</sup>. 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. Umweltbelange

### 5.1 Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan überplant ein Gebiet, welches sich aus der Innenbereichssatzung "Satzung der Stadt Mainz über die Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mainz-Laubenheim im Bereich westlich der Straße Oberer Dorfgraben" entwickelt hat. Dies bedeutet, dass das Gebiet bereits entwickelt und erschlossen ist. Es wird durch den in Zukunft geltenden Bebauungsplan kein neues Bauland erschlossen. Der Bebauungsplan fasst einen engeren Zulässigkeitsrahmen als dies gegenwärtig der Fall ist. Insbesondere die Kopplung an eine Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer maximal überbaubaren Grundfläche führt zu einem Schutz der unbebauten Fläche.

Die §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die Bauleitplanung des "L 72" berührt. Zum Schutz des westlich angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" sieht der Bebauungsplan einen Puffer von 5 m vor. Innerhalb dieses Puffers, "Fläche E1" ist ein naturnaher Charakter dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen (dazu gehören Aufbauten, Terrassen und Ablagerungen jeglicher Art), Zufahrten und Zuwegungen sind untersagt. Der naturnahe Charakter ist dauerhaft zu erhalten, und die puffernde Wirkung zum GLB hin, zu wahren. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausgeschlossen.

Zukünftig wirken sich die Festsetzungen "begrünte Dachfläche", die ab einer bestimmten Wandgröße anzupflanzenden Rank- und Kletterpflanzen, und die mindestens mit 60 % gärtnerisch anzulegende, zu unterhaltende und instand zuhaltende Grundstücksfläche begünstigend aus. Die davon mit 20 % heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzende Fläche, wirkt sich ebenfalls positiv auf das Gebiet aus. Zudem ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Um den negativen Einfluss (Lockeffekte und Totalverluste) der Beleuchtung auf die Etomofauna zu minimieren, sind die Hinweise bezüglich der zu verwendenden Beleuchtung zu berücksichtigen. Hierdurch werden die beleuchtungsbedingten Lockeffekte minimiert oder sogar vermieden. Es sollen ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K) mit zum Boden abstrahlenden Licht verwendet werden.

Durch die Errichtung großer Glasfronten, die bspw. über mehr als ein Geschoss gehen, oder Übereckverglasungen sowie transparente Absturzsicherungen, kann es zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag kommen. Um diese Verluste zukünftig zu minimieren sind daher vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Um den Bestand an Vögeln und Fledermäusen zu sichern sowie zu fördern, ergeht die Empfehlung, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) vorzusehen.

## 5.2 Boden

Im Plangebiet stehen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an, die nach Osten hin von quartären Deckschichten überlagert sind. Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten, die auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- bzw. quellempfindlich reagieren können. Zudem können die anstehenden Kalksteinbänke von Verkarstung betroffen sein.

Es liegt im Plangebiet keine bodenschutzrechtlich relevante Fläche vor. Schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Eine Radonuntersuchung ist nicht erforderlich, da kein neues Baurecht geschaffen und keine empfindlichere Nutzung ermöglicht wird. Aus der Vielzahl der inzwischen vorliegenden Radonuntersuchungen im Stadtgebiet Mainz kann geschlossen werden, dass auch in diesem Plangebiet kein hohes Radonpotenzial vorliegt. Sollte ein lokal erhöhtes Radonpotenzial vorliegen, sind Bauweisen, die dem Stand der Technik entsprechen, für die Vorsorge gegen erhöhte Radonkonzentrationen in der Innenraumluft vollkommen ausreichend.

## 5.3 Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch Wasserrosen vorhanden, die temporär Wasser führen und die ein schnelles, zügiges Abfließen von Regenwasser ermöglichen sollen. Diese finden durch Festsetzung Würdigung, so dass zukünftig eine sichere Entwässerung für Außengebietswasser gewährleistet ist. Diese sind im Zuge der Flurbereinigung Mitte der 1990er Jahre und der Entwässerung des westlich angrenzenden Außengebiets überplant und baulich ertüchtigt worden. Die Wasserrosen sind über großzügig dimensionierte Einlaufbauwerke an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Hangentwässerung ist dadurch gesichert, es traten keine Überschwemmungen in den letzten 30 Jahren auf.

Die Wasserrosen werden als öffentliche Gewässerparzellen erhalten bleiben und sind im Plan festgesetzt. Die Unterhaltung dieser erfolgt über den Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR im Auftrag der Stadt. Die Zugänglichkeit zu den Wasserrosen wird mittels Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts gesichert. Anlagen innerhalb eines 10 m Bereichs der Wasserrosen bedürfen eine wasserrechtliche Genehmigung (vgl. § 31 WHG) durch die untere Wasserbehörde. Bei baulichen Anlagen im Sinne der LBauO ist eine Baugenehmigung im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde zu erteilen.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen oder Versickerungsschächte wird aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Gefahr von Vernässungen und Massenbewegungen abgeraten. Gegen eine breitflächige Versickerung bestehen dagegen keine Bedenken.

Bei Neubauten sind die zum Teil sehr steilen Auffahrten so auszuführen, dass bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes oder des öffentlichen Straßenraum erfolgt. Gegebenenfalls sind Querinnen bzw. Bergsinkkästen gemäß DIN 1986-100 anzuordnen und an die Kanalisation anzuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bezüglich des Grundwasserschutzes keine besonderen Vorkehrungen zu treffen. Weder liegt ein Trinkwasserschutzgebiet vor noch sind Grundwassernutzungen bekannt. Es sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.

#### 5.4 Klima und Luft

Das Gebiet ist durch ein Stadtrand-/Ortsrandklima geprägt, das durch die geringe Baumasse und durch hohe Grünmassen geprägt ist.

Die städtebauliche Neuordnung des Gebiets führt durch die getroffenen Festsetzungen zu einem hohen Anteil an Freiraum, zu einer Begrenzung der Baudichte und zu einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, wodurch Kaltluft in Richtung innerorts abfließen kann. Es wird dadurch auch sichergestellt, dass das Gebiet gut durchlüftet werden kann. Bedeutsame Abflussleitbahnen sind im Gebiet nicht anzutreffen. Diese befinden sich weiter südlich des Geltungsbereichs. Die Festsetzungen werden zu keiner Verschlechterung der gegenwärtigen Situation führen. Diese führen sogar zu einer Flächenerweiterung von Verdunstungsflächen, wie z.B. durch die Dachbegrünung, wodurch Verdunstungskälte entsteht, die eine kühlende Wirkung auf das Gebiet hat.

Durch das Baugebiet "Allgemeines Wohnen" sind keine Nutzungen zulässig, die zu störenden Emissionen führen. Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Es liegt im Ermessen der Stadt, ob Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sich ansiedeln können.

#### 5.5 Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb Laubenheims (S.9, Landschaftsplan, 2015). Das Siedlungsbild ist als "mittel" bewertet. Direkt an die Siedlungsbildeinheit grenzt die Landschaftsbildeinheit "Laubenheimer Hang" an den Geltungsbereich an, diese ist im Landschaftsplan in seiner Wertigkeit als "hoch" bewertet.

Die bestehende Hangbebauung wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Diese ist jedoch bereits vorhanden, so dass durch die Planung nicht von einer Verschlechterung zu sprechen ist. Durch die restriktive Nutzung der Flächen mit baulichen Anlagen wird sich die Situation bessern.

Dies wird durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

Durch die Baugrenze im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine "hochkriechende Bebauung" vermieden. Die Höhenbegrenzung i.V.m. der Reduzierung der möglichen abzugrabenden Hangseite führt dazu, dass die



Gebäudehöhenwirkung zur hangabfallenden Seite begrenzt wird, wodurch ein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild vermindert wird. Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen vermeidet ferner eine visuell störende Senkrechtbetonung entlang des Hanges.

Die maximale Grundfläche i.V.m. der zu begrünenden Freifläche führt zu einer aufgelockerten Bebauung, so dass in Zukunft der grüne Hangcharakter bewahrt werden kann.

Zu einer aufgelockerten baulichen Situation trägt zukünftig insbesondere die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße in Koppelung mit einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche bei. Die Begrenzung auf Ein-, Doppel- und Hausgruppen (max. 3 Gebäude je Hausgruppe) flankiert die aufgelockerte Bebauung. Insgesamt wird durch die Festsetzung eine Bebauung verhindert, die sich unkontrolliert horizontal wie vertikal ausbreitet.

Eine Wand- und Fassadenbegrünung, führt zu einem sanfteren Übergang zur freien Landschaft und kaschiert visuelle Auswirkungen auf die Landschaft.

Die festgesetzten Eingrünungen unterstützen ebenfalls eine Verminderung der baulichen Wirkung auf das Landschaftsbild.

## 5.6 Biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Bauland erschlossen. Die Festsetzungen führen zu einer Sicherung des Bestands und damit zu Freiraum, der heute und zukünftig gärtnerisch genutzt werden kann. Durch die restriktiven Festsetzungen, die letztlich die Versiegelung begrenzt, wird ein Verlust an Freifläche vermieden.

Durch die Festsetzung der Fläche "Erhaltungsfläche E 1", die besagt, dass lediglich vollflächig heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind, wird im westlichen Bereich die einheimische Flora gefördert und ein Puffer zu den angrenzenden Freiflächen geschaffen.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen festzustellen.

## 5.7 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Boden und dem Wasserkreislauf. Eine Versiegelung hat Auswirkungen auf den Boden, wodurch wiederum der Wasserkreislauf beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung, dass Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen sind, wird die Bodenfläche erhöht, der Wasserkreislauf und die Verdunstung gefördert, wodurch positive Effekte auf das lokale Klima zu erwarten sind. Dies wirkt sich wiederum positiv auf das menschliche Befinden aus. Die Dachbegrünung kann zudem zum Lebensraum für Kleinstlebewesen werden.

Durch den in Zukunft restriktiven Umgang mit der Fläche, respektive der Begrenzung an Versiegelung, sind Vorteile für die Flora und Fauna zu erwarten.

Es wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern es erfolgt eine Begrenzung des geltenden Rechts.

## **5.8 Mensch und Lärm**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch durch Lärm zu erkennen. Zukünftig werden kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen hinreichend Berücksichtigung finden. Es wird durch den Bebauungsplan nicht zu einem vermehrten Aufkommen von motorisiertem Individualverkehr kommen. Die Wohneinheiten sind zukünftig begrenzt, so dass nicht von einem vermehrten Verkehrsaufkommen ausgegangen wird. Schädliche Emissionen, die innerhalb des Gebiets entstehen, sind nicht vorhanden. Jedoch wirken schädliche Immissionen durch den Fluglärm auf das Gebiet ein. Daher sind Schlaf- und Kinderzimmer mit motorisch betriebenen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Durch Schalldämmlüfter ist eine ausreichende Nennlüftung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

## **5.9 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein ehemaliger Wasserbehälter, 1904, Jugendstil-Typenbau mit Sandsteinquaderfassade, der als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist.

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt Mainz sind zukünftige Funde nicht ausgeschlossen. Sollten solche Relikte gefunden werden, sind diese unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mainz anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis auf weiteres unverändert zu erhalten.

### Sachgüter

Durch die Festsetzungen werden die Sachgüter, respektive Wohngebäude, in ihrem Bestand geschützt. Eine weitere bauliche Entwicklung wird mittels des Bebauungsplanes gesteuert.

## **5.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Aufgrund der Hanglage ist eine flächige Versickerung notwendig, der Einsatz von Rigolen ist wegen der starken Hangneigung und der Gefahr von Hangrutschungen unzulässig.

## **5.11 Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Hang weist eine Ausrichtung nach östlicher Richtung auf, so dass die Lage bezgl. einer Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung nicht optimal ist. Es sind daher keine Festsetzungen vorgesehen.

## 5.12 Darstellungen im Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan vom Oktober 2015 ist das Gebiet folgendermaßen dargestellt:

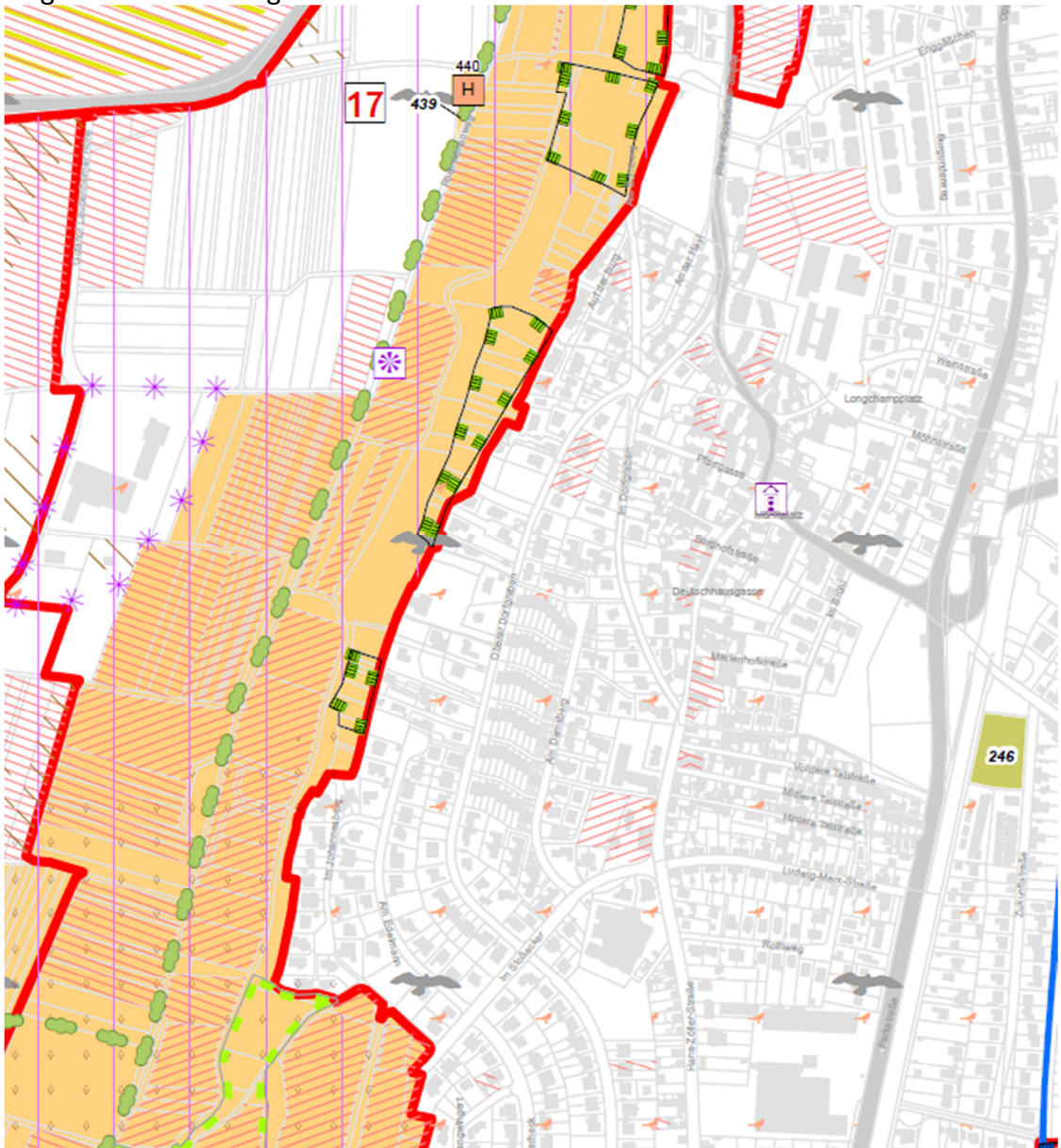


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Mainz, 2015

Aus dem Landschaftsplan ergibt sich das Ziel der Biotopsicherung. Hier ist insbesondere der Erhalt und die Sicherung von Halboffenland-Biotopen festzustellen.

Das Gebiet im Landschaftsplan ist als Vogelzugkorridor, der überregional als ein bedeutsamer Vogelzug- und Rastkorridor in den Offenlandbereichen gilt, dargestellt. Die Fläche dient dem lokalen Biotopverbund.

Außerdem gilt die Pflege- und Entwicklungsmaßnahme: Artenschutz im Siedlungsbereich. Hier gilt die Förderung von gebäudebewohnenden Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse) durch Schutz und oder Entwicklung von

Nistmöglichkeiten. Nähere spezifizierte Maßnahmen sind unter dem Belang Tiere und Pflanzen Kap. 5.7.1 aufgeführt.

### 5.13 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage des Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich daher kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz.

Jedoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten.

Da sich der aktualisierte Geltungsbereich insbesondere im westlichen Bereich mit den ursprünglichen Grenzen der alten Innenbereichssatzung *"Satzung der Stadt Mainz über die Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mainz-Laubenheim im Bereich westlich der Straße "Oberer Dorfgraben"* deckt, werden keine durch den Bebauungsplan ausgelösten negativen Auswirkungen auf den Arteninventar der angrenzenden Hangbereiche erwartet. Zudem wird durch die festgesetzte Baugrenze im westlichen Bereich vermieden, dass Haupt- und Nebenanlagen, Aufbauten, Terrassen und Ablagerungen jeglicher Art, Zufahrten und Zuwegungen westlich dieser errichtet werden. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 19 und 44 BNatSchG sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

Das bedeutet, dass je Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen sind. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten.

### 5.14 Mobilität

Das Plangebiet liegt unweit vom Ortskern, fußläufig ca. 100 m entfernt und ist somit fußläufig erreichbar, jedoch aufgrund der Topographie hinderlich für Alte und Körperbehinderte. Es besteht Zugang zu drei Bushaltestellen, die Entfernung zu diesen Haltestellen variiert. Die Haltestelle "Am Bornberg" liegt fußläufig 400 m entfernt, die Haltestelle "Marktplatz" fußläufig 250 m und die Haltestelle "Marienhof" fußläufig ca. 500 m.

Zudem besteht Zugang zum Laubenheimer S-Bahnhof. Dieser befindet sich in ca. 550 m fußläufiger Entfernung. Lediglich 2 Stationen mit der S-Bahn sind zurückzulegen, um zum Mainzer Hauptbahnhof zu gelangen. Die Anbindung an das Mainzer Zentrum und Hechtsheim ist zusätzlich mit den vorhandenen Buslinien "92" und "64" hergestellt. Der Zugang zum "MIV" ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesautobahn "A 60" ist lediglich 1,5 km entfernt und bietet daher schnellen Anschluss nach Frankfurt am Main, Wiesbaden, Ludwigshafen

und Kaiserslautern. Die Mainzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Sichere Fuß- und Radwege komplettieren das bereits gute Mobilitätsangebot.

Die nächstgelegene E-Ladestation befindet sich in Hechtsheim und ist ca. 3,3 km entfernt. Dies gilt ebenfalls für eine Car-Sharing Station.

Insgesamt ist der Bebauungsplan gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

## **6. Bestandsanalyse**

### **6.1 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.

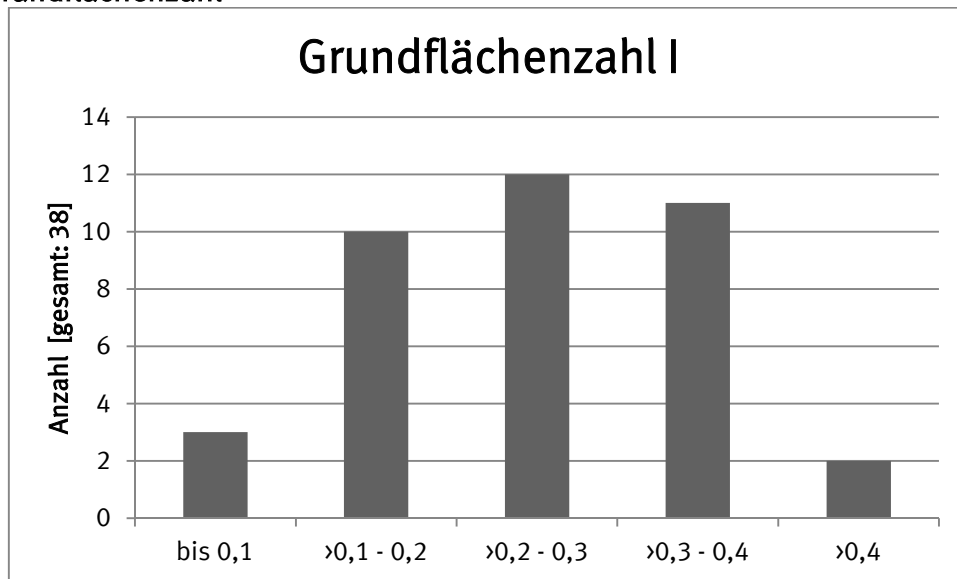
Im Plangebiet existieren gegenwärtig 38 Hauptgebäude. In einigen Fällen stehen zwei Hauptgebäude auf einem gemeinsamen Grundstück. In diesem Fall wurde die Fläche des Baugrundstücks für Analysezwecke rechnerisch zu gleichen Teilen auf beide Gebäude aufgeteilt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient derzeit in erster Linie dem Wohnen. Es ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zu klassifizieren. 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.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

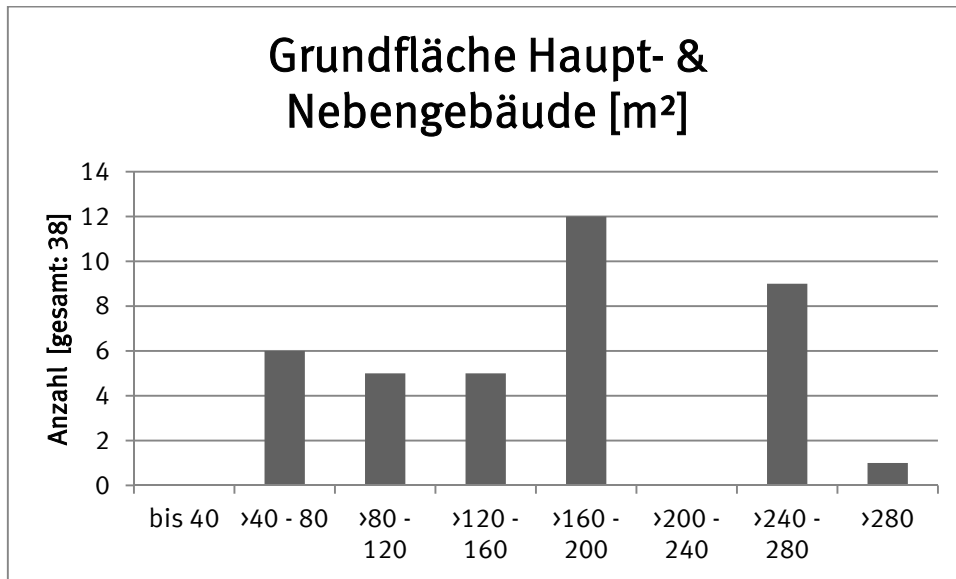
### 6.3.1 Grundflächenzahl



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. (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.

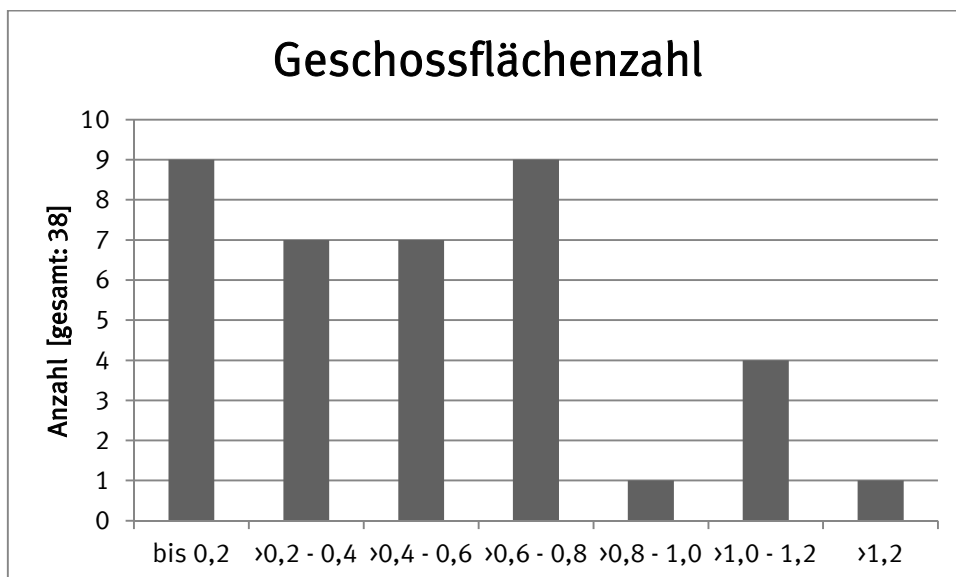
Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden auch durch Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, wie Garagen (Nebengebäude), Stellplätze, Zufahrten und Flächen in Anspruch genommen ("GRZ II"). Auffällig sind die ungewöhnlich großen Flächen für Zuwege und Zufahrten,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

### 6.3.2 Grundfläche



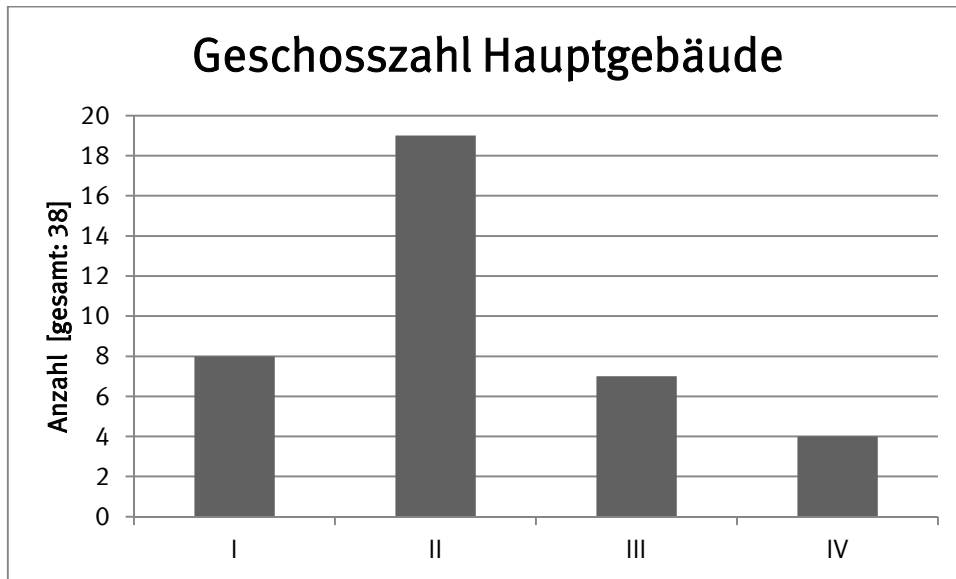
Die meisten Gebäude haben auch unter Einbeziehung der Nebengebäude eine Grundfläche (GR) von unter 200 m<sup>2</sup>. Daneben gibt es allerdings einzelne Gebäude, deren Grundfläche wiederum unter Einberechnung der Nebengebäude erheblich größer ausfällt. Die Mehrzahl der letztgenannten Gebäude ist in 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.

### 6.3.3 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. Die GFZ der Baugrundstücke ist heterogen über das Gebiet verteilt.

### 6.3.4 Anzahl der Vollgeschosse



Die bestehenden Gebäude im Plangebiet haben nach LBauO ein bis vier Vollgeschosse. Die Anzahl wurde im GIS-System der Stadt Mainz abgelesen. Dabei kommen zweigeschossige Gebäude am häufigsten vor. Auch die Geschossigkeit der Gebäude ist heterogen über das Gebiet verteilt.

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.

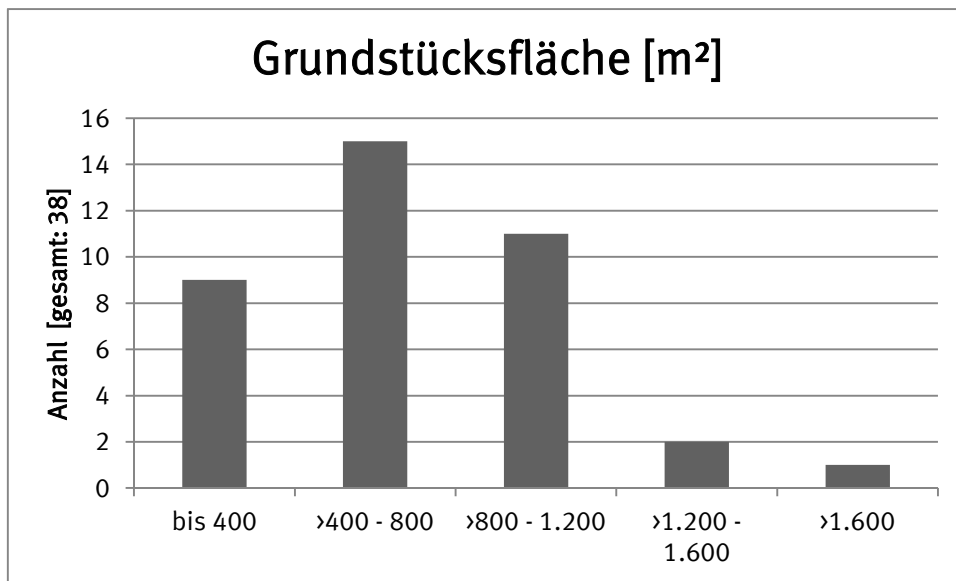
### 6.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise geprägt, wobei die Gebäude als Einzelhäuser, vereinzelt als Doppelhäuser und als Hausgruppen 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 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 entstanden sind.



## 6.5 Grundstücksfläche



Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Nebeneinander ganz unterschiedlicher Baugrundstücksgrößen aus. Hier reicht die Spanne von unter 200 m<sup>2</sup> bis zu über 1.200 m<sup>2</sup> (in einem Fall über 4.000 m<sup>2</sup>). Die Mehrzahl der Baugrundstücke hat eine Größe zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Die unterschiedlichen Größen sind heterogen über das Gebiet verteilt.

## 6.6 Überbaute Grundstücksfläche

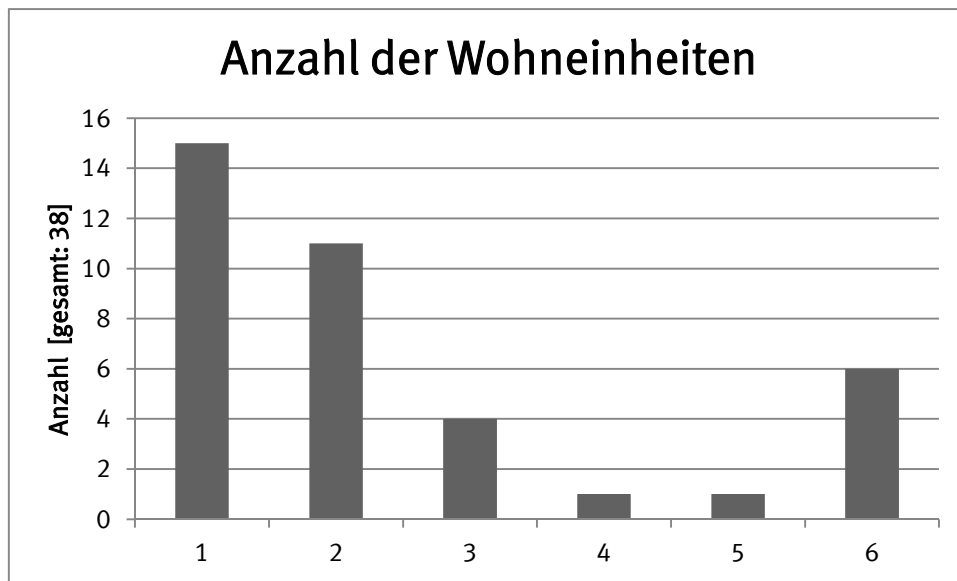
Die Gebäude stehen überwiegend in zwei bis drei Reihen parallel zur Straße "Oberer Dorfgraben". Diese Grundstruktur wird jedoch an mehreren Stellen durchbrochen. Sie hat keinen prägenden Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Gebietes. Baufluchten existieren allenfalls in Ansätzen. Garagen und Stellplätze 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.

Im Gebiet ist überwiegend die offene Bauweise anzutreffen, dies bedeutet, dass die Grundstücksränder frei von Bebauung sind. Dies soll zukünftig an allen Seiten erhalten bleiben. Die freizuhaltende Vorgartenzone setzt die im Gebiet anzutreffende lockere Bebauung entlang des Hanges bis zur Straße fort.

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

## 6.7 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. Die Folge sind in Form von zusätzlichen Nebenanlagen, einer höheren Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Flächen zu erkennen.

Die angrenzende Bebauung im Umfeld des "L72" ist durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits auch hinsichtlich der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. In den Bebauungsplänen "L 57", "L 34", "L 25" und "L 43" sind je Gebäude 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Auf Grundlage des § 34 BauGB haben sich in der Vergangenheit innerhalb des Geltungsbereiches des "L 72" mehrere Wohngebäude entwickelt, die eine höhere Wohnungsanzahl aufweisen. Diese tragen bereits im Bestand zu einer Prägung bei, so dass im "L 72" eine leicht erhöhte Wohnungsanzahl gegenüber den unmittelbar angrenzenden Bereichen wahrzunehmen ist.

Prägend für das Gebiet ist aber nach wie vor eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern und überwiegend Einfamilienhäusern.



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamts der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 29.09.2017  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Abbildung 2: Anzahl der Wohneinheiten, eigene Erhebung, 2018

## 6.8 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.

## 6.9 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.

## 6.10 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.

## 6.11 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 (dazu gehören Terrassen und Aufbauten) auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig sind.



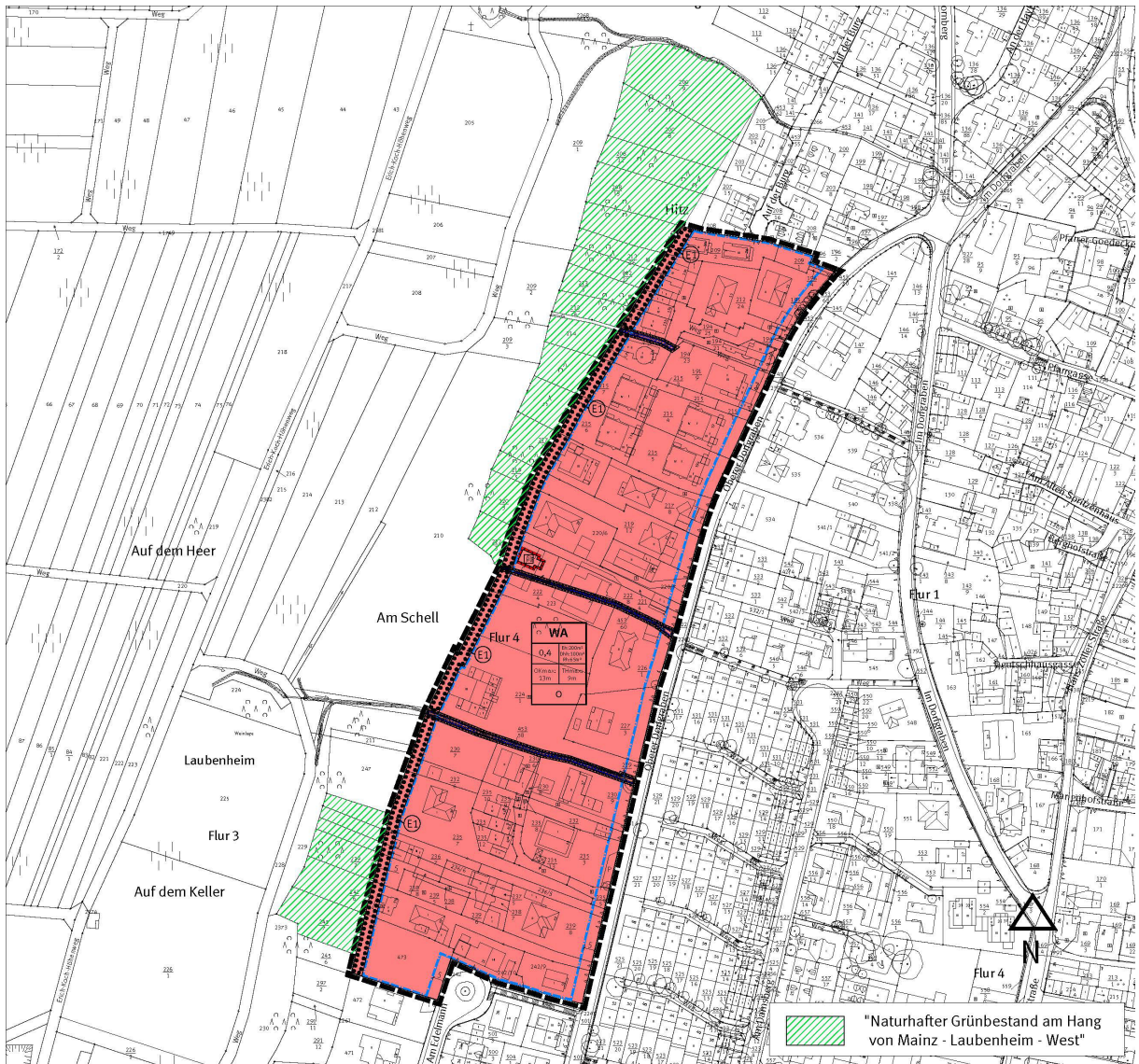


Abbildung 3: Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West, Stadt Mainz, 2019

## 7. 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 Verkehrswegenetz angebunden. Über mehrere Verbindungstreppen ist der Laubheimer Ortskern innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Hier befindet sich auch der Laubheimer Bahnhof. Bushaltestellen sind unter anderem in der unmittelbar benachbarten "Pfarrer-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.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.3.1 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 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und je 100 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften und bei Hausgruppen pro Gebäude je 65 m<sup>2</sup>. Die unterschiedlichen Beschränkungen für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Hausgruppen 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. Hausgruppen sind auf drei Einzelgebäude beschränkt. Damit wird eine städtebaulich zu dominante horizontale Bebauung vermieden.

Mit der Festsetzung einer Grundfläche wird auch gleichzeitig die grundsätzliche "Problematik" der Reihenmittelhäuser hinsichtlich der Grundflächenzahl und der im Vergleich zum Reihenendhaus geringeren Grundstücksfläche gelöst. Diese "Problematik" beruht auf der Tatsache, dass es bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) vor allem bei Reihenmittelhausgrundstücken auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen zu Überschreitungen des gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwertes bzw. zu einer Festsetzung einer nicht gewünschten hohen Grundflächenzahl (GRZ) für die Reihenendhäuser kommen kann.

Die Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl und maximalen Grundfläche sind kumulativ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets zu erfüllen, d. h. im Verhältnis beider ist das jeweils kleinere Maß für die Zulässigkeit als ausschlaggebend. Eine Ausnahme hiervon erfolgt bei der Errichtung von Hausgruppen. Hier ist lediglich die maximale Grundfläche maßgebend. Denn die Reihenmittelhäuser weisen i.d.R. eine zu kleine Grundstücksgröße auf, um bei einer GRZ von 0,4 eine sinnvolle Grundfläche zu erhalten. Hier würden zu geringe Grundflächen entstehen, die mit modernen Wohnen nicht vereinbar sind.

Sehr kleine Grundstücke, die unter der zukünftigen zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> liegen, genießen Bestandsschutz. Sieben Gebäude sind hier tangiert.

Auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO werden Flächen für Zuwege und Zufahrten lediglich bis zu einer Tiefe von 25 m, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, angerechnet. Dadurch wird den langen, bereits vorhandenen privaten Erschließungswegen Rechnung getragen und Oberlieger nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Durch die getroffenen Festsetzungen besteht ein bauliches Entwicklungspotenzial und es ist dennoch eine geordnete Nachverdichtung auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen möglich.

### 8.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Grundfläche und der

maximalen Gebäudehöhe wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude ausreichend gesichert.

### 8.3.3 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 Traufhöhe bezeichnet die Höhe des Schnittpunkts zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dacheindeckung. Die Attikahöhe bezeichnet die Höhe des Abschlusses des Mauerwerks. 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. Staffelgeschosse sind lediglich an der hangaufsteigenden Seite zulässig, so dass zum Straßenraum hin lediglich die Anmutung von 2 Vollgeschossen entsteht. Diese Festsetzung würdigt damit das hängige Gelände, das naturgegeben dazu führt, dass Gebäude vom Straßenraum aus in mehreren Reihen hintereinander sichtbar sind. Um die vertikale Wirkung der baulichen Anlagen vom Straßenraum aus zu reduzieren, ist diese Festsetzung getroffen.

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.

#### **8.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Innerhalb des Gebiets sind alle Gebäude entweder Einzel-, Doppel-, oder Hausgruppen, so dass die offene Bauweise prägend ist. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur soll diese Bauweise beibehalten werden. Daher sind ausschließlich Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig.

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

#### **8.5 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und genießen daher Bestandsschutz zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss am 29. November 2017.

Gebiet: L 72					
	Flur	Flst-Nr.	Straße	Hausnummer	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) 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.

## 8.6 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") von seiner Baugrenze her geringfügig um 3 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.

## 8.7 Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet überwiegen Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten, wobei in den zurückliegenden Jahren wie geschildert die Tendenz zu Wohngebäuden mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten zu beobachten war. Mit der steigenden Anzahl der Wohneinheiten wächst die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um die geschilderten Störungen und Belastungen zu minimieren, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Zukünftig sind 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus, 2 Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Hausgruppe und je Doppelhaushälfte zulässig. Im Vergleich zum Bestand sind auf einem Großteil der Baugrundstücke mit der getroffenen Festsetzung zusätzliche Wohneinheiten zulässig. Bei einzelnen, gegenwärtig sehr stark ausgenutzten Grundstücken sind künftig weniger Wohneinheiten zulässig als bisher. Die Einschränkung betrifft jedoch nur die Wohnungsanzahl, nicht jedoch die zulässige Gesamtwohnfläche. Die bestehenden Gebäude, welche von dieser Einschränkung betroffen sind, genießen zukünftig Bestandsschutz und können uneingeschränkt in der bisher genehmigten Form weiter genutzt werden.

Mit der Überplanung des Bestandsgebiets wird einerseits die bestehende Bebauung berücksichtigt und dem heterogenen Bestand Rechnung getragen. Gleichzeitig erfolgt durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude eine Sicherung des Gebietscharakters und Einbettung in die umliegende Bebauung. Darüber hinaus wird auch der Wunsch der Eigentümer zur Wohnraumschaffung berücksichtigt. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

## 8.8 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.

## 8.9 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.

## 8.10 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 (dazu gehören Terrassen und Aufbauten) ausgeschlossen.

Dem hohen Flächenaufwand für die Anbindung von Hinterliegergrundstücken an die Straße "Oberer Dorfgraben" wird Rechnung getragen, indem Flächen für Zuwege und Zufahrten von Hinterliegergrundstücken nicht in ihrer Gänze auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ("GRZ II") angerechnet werden. Es sind lediglich die ersten 25 m ab der Straße "Oberer Dorfgraben" in die GR / GRZ II einzubeziehen. Bei direkt an den "Oberen Dorfgraben" angrenzende Grundstücke ist somit die GRZ II in Gänze zu beachten. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken (vgl. auch §1 BBodSchG).

### **8.11 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Erhaltung der natürlichen Geländeentwicklung wird die Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen oder Abgrabungen auf 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Gelände begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unverhältnismäßig hohe Aufschüttungen, um als Fundamentaufgabe zu dienen, zu einer unerwünschten städtebaulich dominanten Wirkung von Gebäuden führen oder zur Prägung des Gebiets durch hohe Stützwände beitragen.

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.

### **8.12 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.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m<sup>2</sup> groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Unter zusammenhängenden Teilflächen werden Wand- und Fassadenflächen verstanden, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Die Begrünung der Fläche "E1" mit ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen 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.

Durch die Verwendung von Steinen und Folien wird Hitze gespeichert, Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorenthalten und die Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund der deutlich zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt sollen Grünflächen ihre klimaökologischen sowie ökologischen Wohlfahrtswirkungen tatsächlich erfüllen können, so dass ein Ausschluss dieser Art Vor- und Hausgärten zu gestalten ein städtebauliches Ziel darstellt.

### 8.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Staffelgeschosse sind zulässig. Staffelgeschosse sind Geschosse, die im bauordnungsrechtlichen Sinne keine Vollgeschosse darstellen, d.h. es dürfen lediglich oberste Geschosse errichtet werden, wenn sie weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.

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 von allen Wandseiten abgerückt sein müssen.

Im Sinne einer flexiblen Gestaltung wird die entsprechend § 2 Abs. 4 LBauO mögliche Grundfläche der Staffelgeschosse nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die Einfriedungen im Geltungsbereich sind sehr heterogen. Materiell reichen sie von gusseisernen Zäunen auf Steinsockeln ohne und mit hinterstandener Hecke, über Mauern, Jägerzäunen bis hin zu Betonwänden, die als Stützmauer dienen.

Different sind ebenfalls die Einfriedungshöhen. Am höchsten sind diese dort, wo die Topographie dies erforderlich macht. Stützmauern stützen teilweise das

Gefälle, die bis zu 2 m hoch sind. Gebietsprägend sind jedoch Einfriedungen ohne Stützmauern bis in Höhe von ca. 1,5 m.

Um die dominierende 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 1,5 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin. Es ist untersagt, den Vorgartenbereich als Arbeits- und Lagerflächen zu nutzen.

Um Kleintieren das Passieren der Grenze zwischen Bebauung und offener Landschaft zu ermöglichen sowie Schädigungen am GLB auszuschließen, sind Einfriedungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ausschließlich als Wildschutzzäune ohne Fundamente zulässig.

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

## 9. 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](http://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 die zum Schlafen genutzten Räume mit motorisch betriebenen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten sind, so dass eine ausreichende Nennlüftung auch bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Gemäß DIN 1946 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen. Lediglich eine motorisch betriebene schallgedämmte Belüftungseinrichtung gewährleistet den nötigen Luftaustausch, um eine ausreichende Nennlüftung sicherzustellen.

## 10. 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.

## 11. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	3,2 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,2 ha	100,0 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 94 WE
Anzahl der nunmehr zulässigen Wohneinheiten im Bestandsfall			ca. 117 WE
Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohnerinnen und Einwohner je Wohneinheit)			ca. 269 EW

Hinweis: Bei der Teilung großer Baugrundstücke sind im Rahmen der Festsetzungen weitere Wohneinheiten möglich. Dies steht in der Abhängigkeit von der Anzahl an Grundstücken mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup>, der Beschränkung je nach Gebäudetyp auf 2 - 3 Wohneinheiten pro Gebäude, der maximalen Größe der Grundfläche sowie der Grundflächenzahl. Eine zielgenaue Prognose über die zukünftige Anzahl an Bewohnern ist im vorhandenen Bestandsgebiet unter der Hinzunahme der zukünftigen, vielfältigen Festsetzungen daher schwierig. Die konservative, auf den Bestand reduzierte Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass bei 39 Gebäuden eine Anzahl von 117 Wohneinheiten zukünftig möglich ist. Diese betrachtet nicht die zukünftig differenzierte Möglichkeit der Errichtung an Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern, sowie der Errichtung zusätzlicher Gebäude auf großen Grundstücken, sondern zeigt lediglich das Potenzial auf Basis der heutigen Verteilung an Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Es ist damit bereits ein Entwicklungspotenzial im konservativsten Fall vorhanden und eine Nachverdichtung möglich. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnerinnen und Einwohnern je Wohneinheit sind damit 269 Einwohner möglich. Unter Berücksichtigung möglicher Grundstücksteilungen ist darüber hinaus weiteres Potenzial gegeben.

## 12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Es entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

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

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne "Laubenheim-West Erweiterung (L34)" und "Laubenheim-West (L 25)".

Die bestehende "Innenbereichssatzung" "*Satzung der Stadt Mainz über die Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mainz- Laubenheim im Bereich westlich der Straße "Oberer Dorfgraben"*" gem. § 34 Abs. 4 besteht fort, wird aber von diesen Bebauungsplan überlagert und gelangt daher nicht mehr zur Anwendung.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*