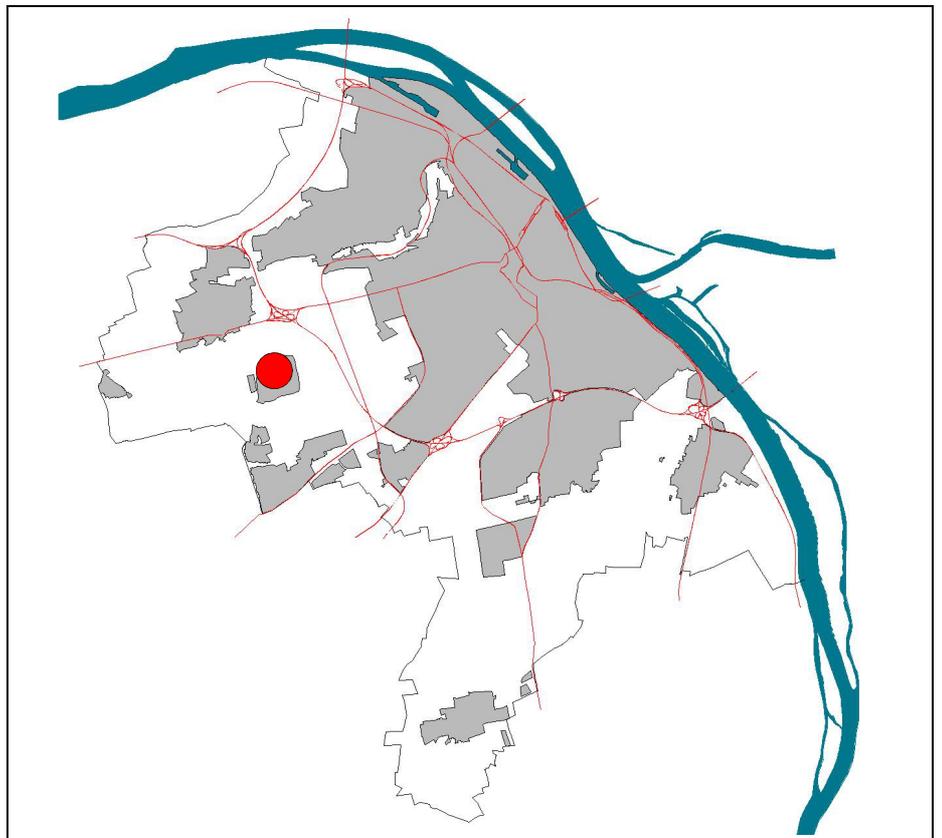


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am Römerquell (D 31)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung	3
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	4
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehende Bebauungspläne	5
4.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5	Anzahl der Wohneinheiten.....	10
4.6	Grundstücksgrößen	11
4.7	Bäume und Sträucher	11
4.8	Dachformen	12
4.9	Einfriedungen	12
5.	Erschließung.....	12
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	16
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	18
6.7	Anzahl der Wohneinheiten.....	18
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7.	Schallschutz	21
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	21
9.	Umweltbericht	21
10.	Statistik	22
11.	Kosten	22

Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht (*in Erarbeitung*)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Drais. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Drais, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

Im Norden durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- die Straße "Auf dem Driesch",
- die Bebauung südlich und östlich der Straße "Am Alten Sportplatz",
- die Bebauung südwestlich der Carl-Zuckmayer-Straße.

Im Osten durch:

- die Bebauung westlich der Carl-Zuckmayer-Straße und des Kirschblütenweges,
- die Bebauung westlich der Straße "In den Obstanlagen".

Im Süden durch:

- die Seminarstraße,
- das Altenzentrum Maria Königin, Flurstück Flur 1, Flst. 1/13
- die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz auf den Flurstücken Flur 6 Flst. 54/96,
- die Bebauung entlang der Daniel-Brendel-Straße, Flst. 54/82, 54/80, 54/95, 54/94.

Im Westen durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- das Flurstück Flur 6 Flst. 54/105,
- die Bebauung entlang des Wohnweges "Am Finther Weg" mit den Flurstücken Flur 1 Flst. 91/30, 91/23.
- die Landesstraße 427.

2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese neuen Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher

unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die in jüngster Zeit zusätzlich beantragten Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

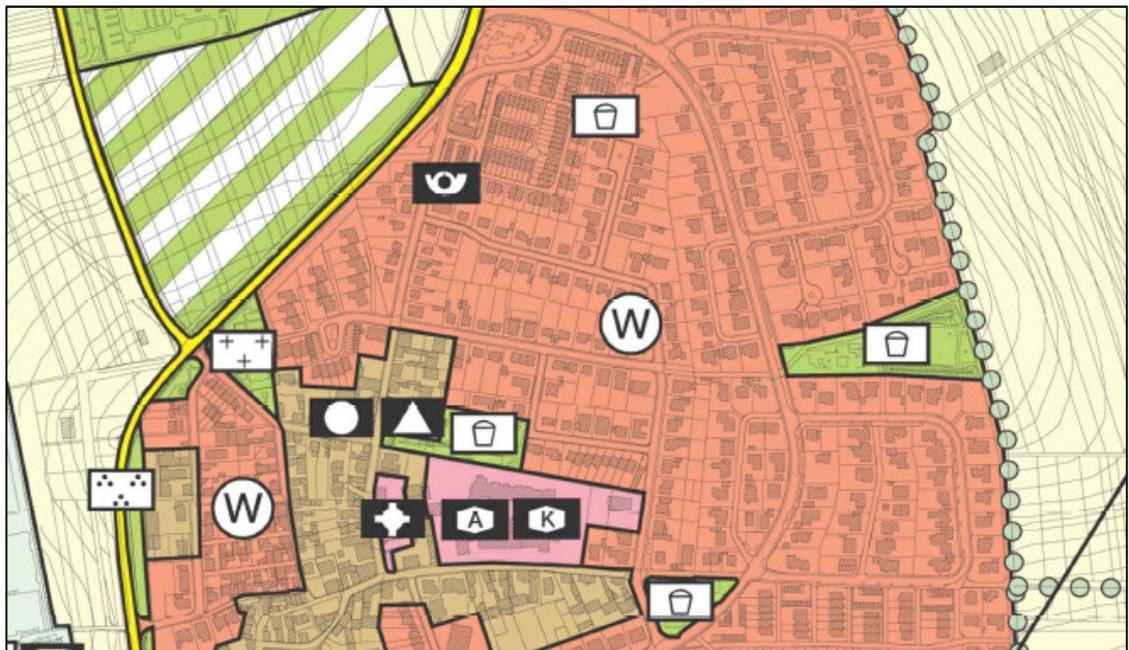


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

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

Der bestehende Kindergarten in der Universitätsstraße ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf enthalten. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der überwiegende Geltungsbereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich. Lediglich in kleinen Randbereichen sind Grundstücksteile bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet am Mainzer Weg (D 21)" überplant. Bei der Überlagerung handelt es sich um nicht bebaute Grundstücksteile (Gärten) der Bebauung innerhalb des "D 31", weshalb zur Schaffung von Rechtsklarheit eine Einbeziehung dieser Flächen in den "D 31" erfolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "D 31" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes "D 21" vollständig.

4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Weite Teile des Plangebietes sind charakterisiert durch tiefe (teilweise über 40 m), im Durchschnitt ca. 650 m² große Grundstücke. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der nahezu ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich im Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße sowie an einer Stelle in der Straße "Am Südhang" erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die vorhandene Bebauung in einer blockrandähnlichen Struktur vorherrschend. Zwar handelt es sich um Einzelhäuser, diese sind jedoch dem Straßenverlauf folgend in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht sowie Bautiefe angeordnet, so dass die privaten Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich allseitig umschlossene Innenbereiche ausbilden.

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

Die Bebauung in der Daniel-Brendel-Straße stellt sich im Bestand deutlich heterogener dar als im übrigen Geltungsbereich. Diese Straße ist die nördliche Hauptzufahrtsstraße zum Draiser Ortskern. Die typische anzutreffende Ortskernstruktur mit ihren straßenbündigen Gebäuden beginnt dabei unmittelbar ab dem Knotenpunkt "Am Römerquell". Der Bereich der Daniel-Brendel-Straße

innerhalb des Geltungsbereiches bildet daher keinen einheitlichen Charakter aus und unterscheidet sich von den übrigen Teilen des Geltungsbereiches.

Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage beigefügt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die absolute Grundfläche der Gebäude, die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Grundstücksgröße und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

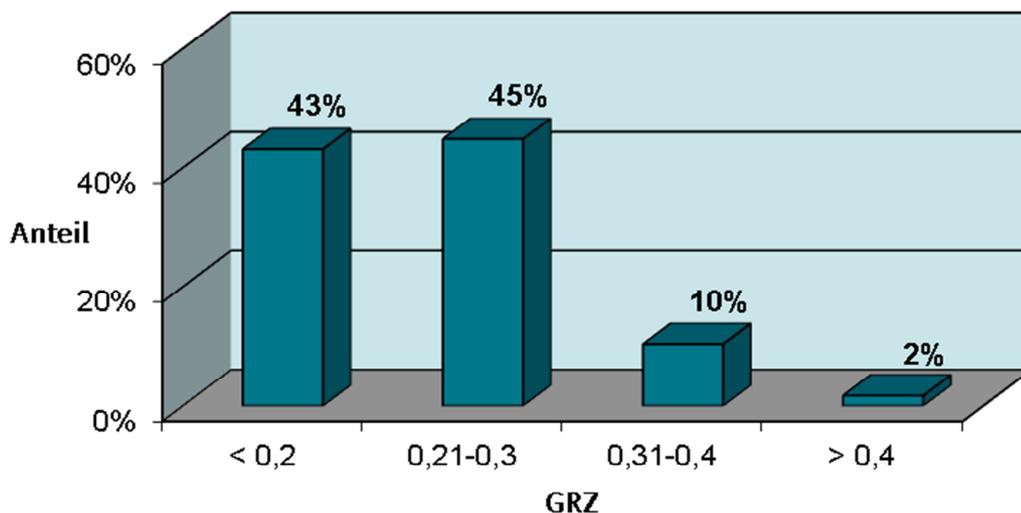
4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf einige kleine Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Läden, wie zum Beispiel Steuerberater, Ingenieurbüro, Arztpraxis, einen Musikladen, sowie eine Poststelle.

Daneben existiert im südlichen Geltungsbereich eine Kindertagesstätte der Stadt Mainz. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)



Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei 43 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich bei 2 Grundstücken liegt die GRZ über 0,4. Diese befinden sich im südlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße und sind von Ihrer Struktur bereits der Dorfkernbebauung zuzurechnen.

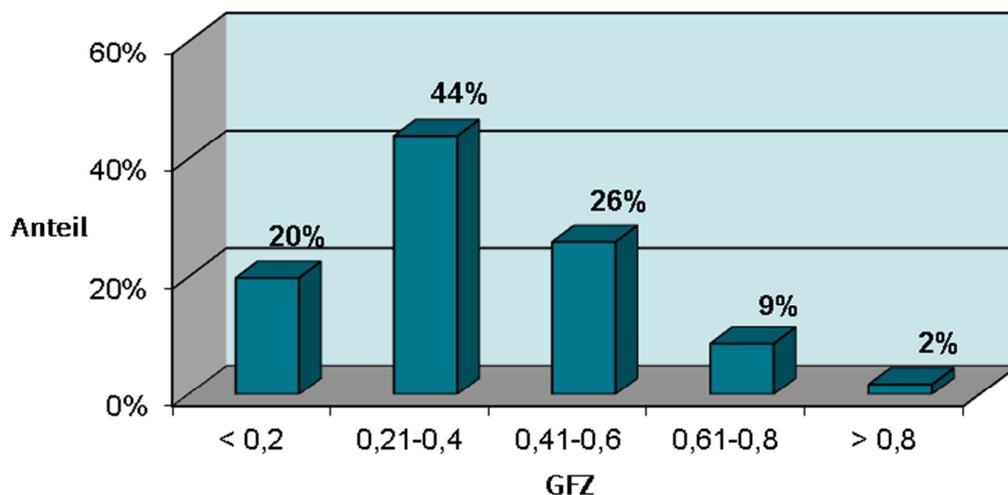
Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im Bereich der Daniel-Brendel-Straße sowie im Bereich

nördlich der Straße "Am Südhang", ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus sind weitere Unterschiede zu erkennen, die durch die vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. -tiefen bestimmt werden.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Zufahrten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten auch im rückwärtigen Grundstücksbereich versiegelt (z. B. Am Römerquell 13 und 15, Daniel-Brendel-Straße 19).

4.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage).

Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden ausgebaute Dachgeschosse und Souterraingeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.

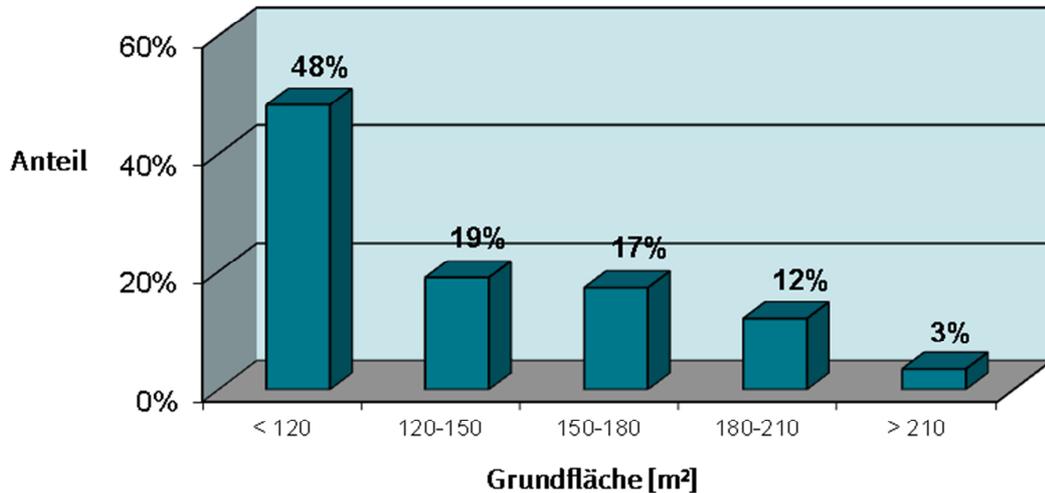


Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl. Aufgrund der schwer zu bestimmenden Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse nur als Anhaltswert für die Bestimmung der festzusetzenden städtebaulichen Parameter herangezogen.

4.2.3 Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage).

Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung sehr unterschiedlich große Gebäudekörper entstehen. Die vorhandene Struktur ist jedoch durch ähnliche Gebäudekubaturen geprägt. Um

dies auch langfristig zu erhalten ist daher die Definition einer absoluten Gebäudegrundfläche zielführend.

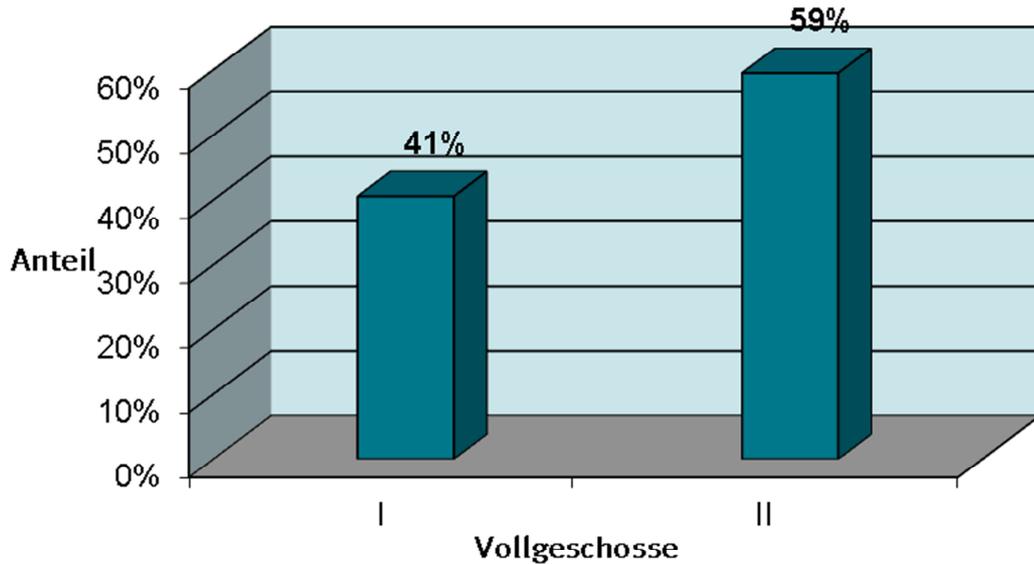


Bei der Ermittlung der absoluten Grundflächen (GR) zeigt sich, dass insbesondere die besonderen Nutzungen (Kita/Restaurant), sowie einzelne Bungalowgebäude mit einer größeren Grundfläche hervortreten. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen treten diese allerdings städtebaulich nur wenig in Erscheinung, so dass sie in ihrer Baumasse nicht über das Maß anderer Gebäude hinausragen.

Für die Definition der planerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen werden daher nicht die absolut größten Gebäude herangezogen, sondern ein solches Maß gewählt, welches den Charakter des jeweiligen Teilbereiches dominiert und bestimmt. Aufgrund der Unterschiede innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich hierbei auch differenzierte Festsetzungen für einzelne Straßenzüge bzw. räumliche Bereiche.

4.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage)

Neben Vollgeschossen wurden auch Dach- und Souterraingeschosse kartiert, wobei im Rahmen dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Von Bedeutung ist der städtebauliche Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wiederzugeben.



Die Gebäude im Geltungsbereich sind sowohl ein- als auch zweigeschossig. Eine räumliche Zonierung lässt sich nicht eindeutig abgrenzen. Zwar dominieren im östlichen Teil entlang der Universitätsstraße und der Straße "Rheingaublick" die eingeschossigen Gebäude, eine ausschließliche Geschossigkeit lässt sich jedoch nicht ableiten. Gebäude die drei oder mehr Geschosse aufweisen sind im Geltungsbereich nicht zu finden.

Aufgrund der auftretenden Durchmischung wird für die Festlegung der künftigen Bebaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet die Zweigeschossigkeit als Maßstab herangezogen.

4.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet sind. Eine Besonderheit stellt der Bereich südlich der Straße "Am Südhang" dar. Hier ist abweichend von der übrigen Umgebung eine Hausgruppe mit einer Länge von ca. 65 m vorhanden.

Darüber hinaus ist in der Daniel-Brendel-Straße im Übergang zum weiter südlich gelegenen historischen Ortskern eine Straßenrandbebauung ohne Vorgartenbereiche und mit einseitiger Grenzbebauung vorhanden. Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Seminarstraße bildet seinerseits ebenfalls einen Übergangsbereich zum hier westlich angrenzenden Ortskern. Während die beiden Gebäude nördlich der Seminarstraße abgerückt von der Straße errichtet wurden, sind die Gebäude südlich der Seminarstraße in der für den Ortskern typischen Straßenrandbebauung errichtet.

Die Stellung der Gebäude variiert im Geltungsbereich zwischen traufständig und giebelständig. Eine eindeutige Prägung für das gesamte Quartier besteht nicht. Lediglich innerhalb von Gebäudegruppen sind einheitliche Gebäudestellungen anzutreffen, die aber nicht zu einer besonderen charakteristischen Prägung des gesamten Quartiers beitragen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

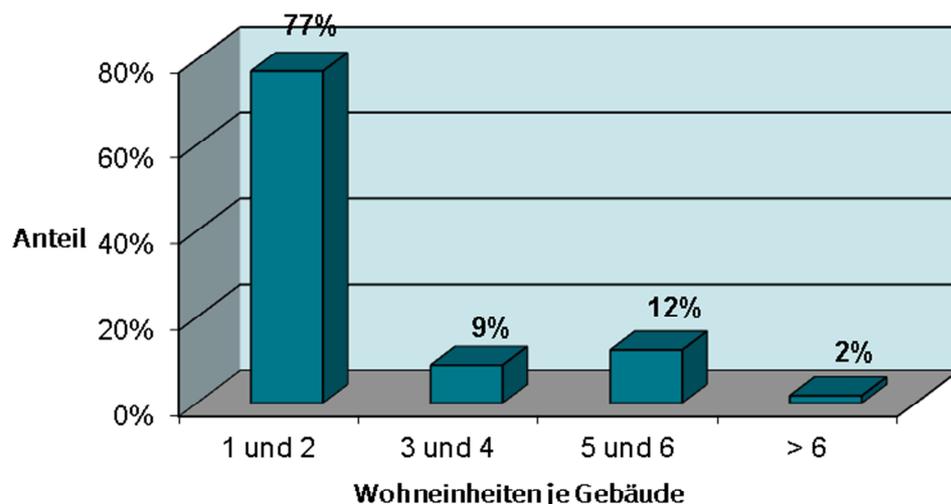
Die Gebäude stehen je nach Straßenzug in einem Abstand von 3 bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist besonders augenfällig, dass in fast allen Straßenzügen eine nahezu durchgehende Bauflucht eingehalten wurde.

Südlich der Straße "Am Südhang" im Bereich der vorhandenen Hausgruppe sind durchgängig größere Bauabstände vorhanden, die zu einer optischen Verbreiterung des Straßenraumes beitragen.

Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich im gesamten Geltungsbereich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist ca. 20 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weichen lediglich einzelne Gebäude ab, die auch weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinreichen. Lediglich im Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße sowie an einer Stelle in der Straße "Am Südhang" erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Während in der Daniel-Brendel-Straße hier eine durchgehende Bebauung erfolgte, handelt es sich bei dem Gebäude "Am Südhang" um einen Einzelfall, der lediglich begleitend zum südlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz eine Raumkante ausbildet.

Garagen und Stellplätze stehen typischerweise im seitlichen Grenzabstand. Die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgte nur in seltenen Fällen und dann bei den Grundstücken, die eine besonders hohe Anzahl von Wohneinheiten aufweisen. Diese Anordnung führt zu einer Beeinträchtigung der Gärten und Grünbereiche und damit zu einer nachhaltigen Minderung des Wohnwertes.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe Plan 5 der Anlage)

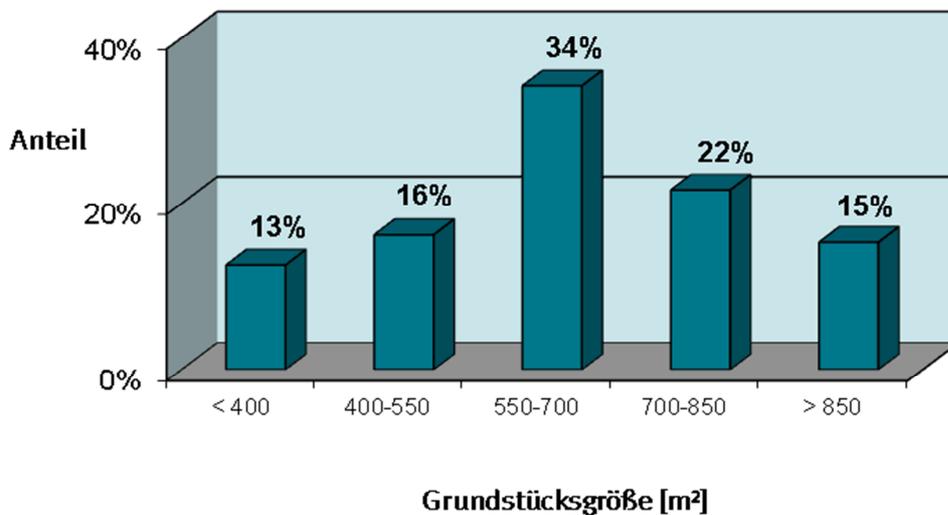


Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. Entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben besteht die Tendenz einer

deutlich höheren Ausnutzung mit 5 oder mehr Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten nehmen bislang noch einen sehr untergeordneten Anteil ein und haben noch nicht zu einer nachhaltigen Prägung des Quartiers geführt. Eine höhere Wohnungsdichte geht meist auch in den Bereichen mit einer höheren baulichen Dichte einher. D. h. dass im Bereich der Daniel-Brendel-Straße tendenziell eine höhere Wohnungsanzahl besteht, ebenso im Bereich nördlich der Straße "Am Südhang".

4.6 Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)

Das Siedlungsgebiet ist von großen privaten Grundstücken geprägt, in deren rückwärtigen Bereichen sich zusammenhängende Grünräume ausbilden.



Im Mittel ergibt sich dabei eine Grundstücksgröße von ca. 650 m². Diese Größenordnung zeigt, dass auf den meisten Grundstücken noch ein erhebliches Flächenpotenzial besteht, welches von den Eigentümern für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnte. Kleinere Grundstücke können den Eckgrundstücken und der Reihenhausezeile zugeordnet werden. Zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung werden große Grundstücke häufig geteilt und dann als Einzelgrundstücke mit mehreren Gebäuden bebaut. Eine solche Entwicklung zeigt sich insbesondere bei den Eckgrundstücken, die bereits eine zweiseitige Erschließung aufweisen bzw. führte auch zur Bebauung in 2. Reihe im nordwestlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße.

4.7 Bäume und Sträucher

Das gesamte Plangebiet zeichnen sich durch eine intensive Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche und damit nahezu alle Blockinnenbereiche weisen überwiegend ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von 10 - 15 m. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich zahlreiche Sträucher, die den Grüncharakter des Gebietes mit prägen.

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die vorhandenen Spielplätze südwestlich der Straße "Am Südhang" und nördlich

der Straße "Rheingaublick" befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, tragen aber zu dem grünen Charakter des Quartiers bei.

Der öffentliche Straßenraum lässt aufgrund seines Querschnittes keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen, so dass sich die Bäume im öffentlichen Raum auf wenige Standorte überwiegend im Bereich von Stellplätzen beschränken.

4.8 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung (überwiegend 20 - 45 Grad), wobei eindeutig Satteldächer dominieren. In einzelnen Straßenzügen sind sogar ausschließlich Satteldächer vorhanden. Lediglich vereinzelt, bei neueren Baukörpern oder untergeordneten Nebengebäuden, treten Flach- oder Pultdächer auf, die eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

4.9 Einfriedungen

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50m erfolgt. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken, nicht jedoch als bauliche Anlagen vorhanden. Die niedrigen Einfriedungen ermöglichen eine gute Einsehbarkeit der Vorgartenbereiche, wodurch die vorhandenen Freiräume der gesamten Nachbarschaft zu Gute kommen.

5. Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen 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.

Eine Anbindung an den übrigen Siedlungskörper von Draibestehet an mehreren Stellen sowohl über die öffentlichen Straßen, als auch über Fußwege.

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Mainz-Finthen, die über die Landesstraße 427 in Verlängerung der Daniel-Brendel-Straße vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl an der Landesstraße 427, als auch der Carl-Zuckmayer-Straße gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Der bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten. Die vorhandene Stellplatzanlage an der Daniel-Brendel-Straße stellt sich in der Örtlichkeit teilweise als öffentlicher Stellplatz und teilweise als privater Stellplatz für die vorhandene Gastronomie auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt.

Im Geltungsbereich wird eine Bebauung aller Blockrandbereiche mit einer lockeren Struktur aus überwiegend Einzelhäusern ermöglicht und somit die allseitig umschlossenen Blockinnenbereiche festgesetzt. Die Zeilenstruktur südlich der Straße "Am Südhang" wird entsprechend des Bestandes aufgenommen und auch zukünftig wieder festgesetzt.

Der Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße weist aufgrund der vorhandenen Bebauung in der 2. Reihe eine eher flächenhafte Bebauung der Grundstücke auf.

Gebietsübergreifend sind die vorhandenen, grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen und eines Kita-Grundstückes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine bestehende Kindertagesstätte der katholischen Kirche. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten,

Kindertagesstätten und Familienzentrum festgesetzt, um die Fläche langfristig zu sichern und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen diese - mit Ausnahme des bereits bebauten Bereiches westlich der Daniel-Brendel-Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches - für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "D 31" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maß würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen.

In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche) eingeschränkt. Hier besteht eine derart dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, bzw. nicht mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmoniert. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Eine Festschreibung der hier vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

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

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist entlang der Daniel-Brendel-Straße höher als im übrigen Geltungsbereich. Dies resultiert im Wesentlichen aus der räumlichen Lage an der HAUPTerschließungsstraße (Daniel-Brendel-Straße). Größere Baumassen fügen sich hier besser in die Gestalt des Straßenraumes ein. Zudem gehen Beeinträchtigungen für das übrige Wohnquartier durch Verkehr von dieser Bebauung nicht aus.

Ein weiterer Bereich mit einer höheren baulichen Dichte ist im Bestand nördlich der Straße "Am Südhang" zu finden. Da hier bereits im Bestand eine städtebauliche Prägung vorhanden ist, schlägt sich diese auch in den getroffenen Festsetzungen mit einer höheren Ausnutzung gegenüber dem übrigen Geltungsbereich nieder.

6.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereichs. Der südlich angrenzende Ortskern weist einen deutlich geringeren Grünanteil und eine höhere Verdichtung auf.

Trotz der "geringen" Grundflächenzahl (GRZ) sind bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es auf Grund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen Auswirkungen, die unter Punkt "4.5 Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen überwiegend unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung schränkt vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen ein. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist jedoch städtebaulich ohnehin nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Die festgesetzte GRZ variiert im Geltungsbereich zwischen 0,25 und 0,4 und orientiert sich an der vorhandenen Grundstücksausnutzung in den jeweiligen Teilbereichen und Straßenzügen.

Im Bereich der Daniel-Brendel-Straße wird die GRZ mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Daniel-Brendel-Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße und weist auch heute bereits eine relativ höhere bauliche Dichte auf als der restliche Geltungsbereich. Auch eine Konzentration der im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen an der Daniel-Brendel-Straße ist erkennbar.

Die Festsetzung der absoluten Gebäudegrundfläche ergibt sich aus dem Maß der vorhandenen prägenden Bebauung. Analog der festgesetzten GRZ sind auch hier Bereiche definiert, in denen unterschiedlich große Gebäudegrundflächen zulässig sind.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den in Teilbereichen zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m² reduziert. Diese Beschränkung erfolgt um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die

Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften beschränkt.

6.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der GRZ wird trotzdem das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

6.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Planungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Zwar überwiegt in einzelnen Teilen von Straßenzügen auch eine eingeschossige Bebauung, es handelt sich aber jeweils nur um Teilabschnitte der Straßenzüge, die im Übrigen mit zweigeschossigen Gebäuden durchmischt sind, weshalb hier eine einheitliche Regelung für den gesamten Straßenzug getroffen wird. Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die Höhenfestsetzung ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die vorhandene Fassadenhöhe bzw. Trauflinie ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung des Bereiches. Um diese Trauflinie als stadtgestalterisches Element beizubehalten, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht neben den Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines Sockelbereiches sowie eines Kniestocks. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass durch die Errichtung von Staffelgeschossen, bauliche Anlagen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen dritten Geschosses erreichen.

Bei der Errichtung von Krüppelwalmdächern ist lediglich die Traufhöhe des Hauptdaches maßgebend. Die Höhe der Giebelwand darf die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Sie ist in ihrer Wirkung der Giebelwand eines Satteldaches gleichzusetzen.

6.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im überwiegenden Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während in weiten Teilen nur Einzelhäuser zulässig sind, ist entlang der Daniel-Brendel-Straße sowie im westlichen Abschnitt der Straße "Am Südhang" auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich. Um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in diesem Bereich untypisch sind, ist innerhalb der offenen

Bauweise bei der Errichtung von Hausgruppen eine Begrenzung auf max. 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von max. 30 m festgesetzt.

Eine Besonderheit in der Bauweise stellt eine Gebäudegruppe im Süden der Straße "Am Südhang" dar. Hier besteht im Bestand eine geschlossene Bauweise, da die vorhandene Hausgruppe eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Aufgrund der ansonsten vorherrschenden offenen Bauweise im Umfeld, wäre in diesem Teilabschnitt auch eine offene Bauweise städtebaulich vertretbar. Für die bestehende Hausgruppe wird daher explizit keine zwingende Bauweise festgesetzt. Somit ist zukünftig sowohl eine offene Bauweise, als auch die vorhandene geschlossene Bauweise möglich.

Im Übergangsbereich zum südlich gelegenen Ortskern an der Daniel-Brendel-Straße sowie in der Seminarstraße wird die vorhandene Grenzbebauung durch eine Verschiebung des Baufensters bis an die Straßenbegrenzungslinie erhalten. Darüber hinaus wird hier die im Ortskern vorherrschende Haus-Hof-Bauweise aufgegriffen und eine abweichende Bauweise definiert, die eine straßenbündige Bebauung vorschreibt und darüber hinaus auch ein Anbauen an die Nachbargrundstücksgrenzen zulässt.

Eine weitere Abweichung von der offenen Bauweise ist im nördlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße und der Straße "Am Alten Sportplatz" zu finden, wo auch eine straßenbündige Bebauung zugelassen wird, die aufgrund der Prägung aus dem Bestand ermöglicht werden soll.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße bzw. zu dem öffentlichen Freiraum (Spielplatz) südlich des Geltungsbereiches festgesetzt, der sich an der bisherigen Bebauung orientiert.

In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert und bietet den Grundstückseigentümern dennoch ausreichende Freiheit für die Bebauung der Grundstücke. Je nach Prägung im Bestand und je nach vorderem Grenzabstand zur Verkehrsfläche wird hierdurch eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 15-17 m definiert, was ausreichenden Spielraum für die Errichtung von Wohngebäuden gewährt.

Eine Besonderheit stellt die Bebauung westlich der Daniel-Brendel-Straße dar. Hier hat sich bereits im Bestand eine Bebauung in 2. Reihe entwickelt, so dass die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch die Abstände der angrenzenden Verkehrsflächen definiert werden.

Um ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzende Landesstraße L 427 westlich des Geltungsbereiches zu vermeiden, wird die definierte überbaubare Grundstücksfläche an dem nächstliegenden Gebäude des Bestandes orientiert und geht nicht darüber hinaus.

Freihalten der Blockinnenbereiche

Neben der klimatischen Funktion tragen die grünen Gartenbereiche zu einem hohen Wohnwert des gesamten Quartiers bei. Um dies auch weiterhin sicherzustellen setzt der Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich fest, dass die Blockinnenbereiche von einer weiteren, über den Bestand hinaus gehenden Bebauung freizuhalten sind.

In einem Bereich des Geltungsbereiches existiert bereits eine Bebauung in 2. Reihe. Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen den Straßen "Am Südhang", "Am Römerquell" und "Daniel-Brendel-Straße" (Am Südhang 25a).

Diese Bebauung stellt eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten straßenbegleitenden Blockrandstruktur ab. Im Süden dieses Baufeldes schließt sich keine öffentliche Erschließungsstraße sondern ein öffentlicher Freiraum (Spielplatz) an, der auch als Fußwegeverbindung fungiert und damit auch einen öffentlichen Raum darstellt. Auch entlang dieses öffentlichen Raumes besteht bereits durch die Bebauung eine ausgebildete bauliche Raumkante, die auch zukünftig aufgegriffen und weitergeführt werden soll. Mit dieser Form bildet das Baufeld analog dem östlich angrenzenden Baufeld einen allseits umschlossenen Innenbereich.

Die Blockinnenbereiche sind im gesamten Geltungsbereich unbebaut und auch nach Zielsetzung des Bebauungsplanes weiterhin von einer Bebauung freizuhalten.

Für die grüngeprägten Blockinnenbereiche wird durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einschränkung von Nebenanlagen sichergestellt, dass diese Flächen nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. An dem Ziel, eine weitere Inanspruchnahme der Freibereiche zu vermeiden, wird zukünftig festgehalten.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die offenen Blockinnenbereiche sowie die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten und von einer Bebauung durch Nebenanlagen frei zu halten, sind Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen max. zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatz genutzt werden und somit das Straßenbild des Quartiers nicht zu stark durch parkende Autos geprägt wird.

Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die Grundstückseinfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

6.7 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse). Angesichts hoher Grundstückskosten und großer

Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich dabei im Wesentlichen am Bestand. Entsprechend der Festsetzung der baulichen Dichte erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten eine Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche. In Bereichen, in denen eine geringere bauliche Dichte festgesetzt ist, ist die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls geringer. Im überwiegenden Geltungsbereich werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Dies entspricht dem heutigen Charakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist und lässt dabei durchschnittlich noch ein Potenzial für eine dem Gebiet angemessene zusätzliche Ausnutzung zu. Die Bereiche entlang der Daniel-Brendel-Straße sowie der Bereich nördlich der Straße "Am Südhang" weisen zukünftig mit 4 WE die höchste Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf. Zusätzlich ist im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert, um eine zu hohe Wohnungsdichte im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung zu vermeiden.

Forderungen nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ermittelt auf das gesamte Plangebiet sind gegenüber dem derzeitigen Bestand ca. 40 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

6.8 Grünplanerische Festsetzungen

6.8.1 Bodenversiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

6.8.2 Anpflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

Die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Parkierungs- und Verkehrsflächen dienen einer optischen Gliederung der Verkehrsflächen und führen zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.9.1 Dachform / Dachneigung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer und Walmdächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden.

Da die Dachlandschaft ganz wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten begrenzt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen selbst wird wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten stark eingeschränkt, da diese zu einer Zerschneidung der ansonsten ruhigen Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Wirkung der Dachfläche nicht zu stark beschnitten wird, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

6.9.2 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten im überwiegenden Geltungsbereich beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zukünftig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren.

In einem kleinen Teil des südlichen Geltungsbereiches herrscht eine abweichende Struktur vor. Die Seminarstraße zählt vom Knotenpunkt Universitätsstraße nach Westen hin zum historischen Ortskern. Dieser ist durch geschlossene Straßenfronten mit durchgängigen Einfriedungen geprägt, welche über die Blickhöhe eines stehenden Erwachsenen hinaus reichen.

Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine besondere Regelung zu Einfriedungen getroffen, die eine zwingende Errichtung von nicht transparenten baulichen Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 2 m fordert. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen.

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

7. Schallschutz

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Umfeld sind keine nennenswerten Lärmquellen vorhanden, die Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich nehmen. Eine Schalltechnische Untersuchung ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Die einzige nennenswerte Lärmquelle stellt die vorhandene Landesstraße 427 dar, die den Geltungsbereich im Nordwesten tangiert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße sowie die hier zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden, wodurch ein Heranrücken der empfindlichen Nutzung an die Lärmquelle vermieden wird. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen der Lärmquelle und dem Wohngebiet wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert. Es wird kein neues Baurecht geschaffen, das über das Maß des bisher geltenden § 34 BauGB hinausgeht. Ein Lärmkonflikt wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "D 31" 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.

Die dem Gebiet dienenden Spielplätze und Grünflächen befinden sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich und bleiben auch zukünftig unverändert bestehen.

9. Umweltbericht

(Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Erarbeitung)

10. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	9,0 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	7,4 ha	82,1 %
Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,2 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	ca.	1,3 ha	14,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,1 ha	1,5 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 256 WE
Anzahl der nunmehr zulässigen Wohneinheiten			ca. 294 WE
Einwohnerzahl			ca. 676 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			

11. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete