

Planungsrechtliche Festsetzungen

	W	A1	Art der baulichen Nutzung				
I	0,25	$GR(A) = 70m^2$ $GR(B) = 20m^2$	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)			
I	OK(A)= 10m	OK (B)= 4,5m	Oberkante(A) baulicher und sonstiger Anlagen	Oberkante(B) baulicher ur sonstiger Anlagen			
	TH= 4,5m	Ι,	Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse			
	SD	D	Dachformen	Bauweise			

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl

120 m² max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Bestandszone

Erweiterungszone

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt

Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

------ Strassenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

← Stellung baulicher Anlagen Sonstige Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)"

sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

Anbauten (Erweiterungszone B) festgesetzt.

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient

• die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß

§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstückes ist das kleinere

errichtenden Wohngebäude (Bestandszone A) und die GR (B) für zulässige

zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und

Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, sowie für die Festsetzung der Höhe

gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei

Die überbaubare Grundstücksfläche gliedert sich im Allgemeinen Wohngebiet

mit der Bezeichnung "WA1" in eine Bestandszone (A) mit einer Tiefe von 9 m,

die der Erhaltung der historisch entstandenen Siedlungsstruktur dient. An diese

Zone gliedert sich eine Erweiterungszone (B) mit einer Tiefe von 5 m an,

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren

und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen bis max. 25 % für Stellplätze

und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt

verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße ist nicht

wodurch die Wohngebäude durch Anbauten erweitert werden können.

1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie

Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen

1.4.3 Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max.

1.5.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA1" ist die

1.5.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA2",

1.5.3 Im Bereich "WA4" des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anzahl der

1.6 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Verminderung von

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und

1.7.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu

1.7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit

genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.7.3 Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw.

1.7.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer

beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen

Oberflächenbelägen wie z.B. Splittfugen- oder offenporigem

diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu

mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten.

Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche heimische,

standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang

gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² der zu

begrünenden Flächen mindestens ein Baum der mit einem Stammumfang von

mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten

und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den

mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen

von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine

Größe von mindestens 20 m² aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten

fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang

zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist

dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher

Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung

soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für

Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung

verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von

max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht

1.7.5 Festsetzungen zu dem Erhalt von Bäumen werden im weiteren Verfahren

kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen.

"WA3", "WA5" und "WA6" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 1 WE begrenzt.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 WE begrenzt.

schädlichen Umwelteinwirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Wabenfugenpflaster auszuführen.

gleichwertig zu ersetzen.

ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

von Einfriedungen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche,

Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ist durch Planeintrag

1.2.2 In dem Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes wird die GR (A) für die zu

1.2.3 In den Bereichen "WA2" bis "WA6" ist beim Bau von Doppelhäusern die max.

(Nutzungsschablone) festgesetzte zulässige Grundfläche zu reduzieren.

vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für Verwaltungen.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.4 Höhenbezugspunkt

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

auf 2 WE begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohngebäude,

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Im Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb der Zone A ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°-50° zulässig.

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachaufbauten

2.1.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen "WA2", "WA3", "WA4", "WA5" sowie "WA6" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

- 2.1.3 Die Größe von Dachgauben je Gebäude beträgt auch in der Summe mehrerer
- Gauben max. 1/3 der jeweiligen Breite der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite.
- 2.2 Einfriedungen 2.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen

gem. § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedungen der Haus- und Vorgärten sowie der

privaten Grundstücksflächen zu den öffentlich zugänglichen Flächen mit einer

Höhe von 80 cm bis max. 150 cm Höhe zu errichten. 2.3 Mülltonnenstandplätze

- 2.3.1 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder durch Einhausung oder Müllschränke der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung mit hochwachsenden Gehölzen / Schnitthecken oder durch rankende Pflanzen der Sonneneinstrahlung zu entziehen.
- 2.4 Größe von Gartenhütten
- 2.4.1 Gartenhütten sind max, bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig. 2.5 Vorgärten
- 2.5.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Hinweise

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfal (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies m vertretbarem Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sin gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinau soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flac angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung d belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung de Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück üb Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefa nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalte

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowi das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltun Mainz abzustimmen.

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglic der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktio Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/2016 300, Fax: 06131/20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unterer Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilun Denkmalpflege erfolgen. Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn de Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG dürfen da die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel, und überwinternde Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o.g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI, I 2017, S. 1057).

Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I 2019, S. 706). Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der

Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom Gesetztes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254). Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019

(GVBI. 2019, S. 112). Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBI. 2018, S. 448). Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft

(Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBI. 2016, S. 583). Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 26.11.2019 (GVBl. 2019, S. 338).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. 2014, S. 245).

DIN-Normen und sonstige Regelwerke Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grünund Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. 2014, S. 245).

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das

Amt	Erg	ebnis	Datum		Unters	schrift
60 - Bauamt	Kat	aster geprüft				
CAD - Planeleme	nte					
Planteil	Dat	einame	Stand	Ort	/ Pfad	
Plan, Legende, Layou	t Bpla	n G 157 A.dwg	21.04.20			
Digitale Stadtgrundka	irte SGK	Gonsenheim.dwg	14.11.19			
textliche Festsetzunge	en TF-(G157.docx	21.04.20			
/erfahren				Cou	nohmigun	σ.
r en annen			Datum	961	nehmigun	5
1. Aufstellungsbeschluss d	urch den Stadtrat	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	20.11.19			
2. Ortsübliche Bekanntmac gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		ungsbeschlusses	29.11.19			
3. Ortsübliche Bekanntmac		eteiligung:	27.11.17			
4. Bürgerbeteiligung gemäß bzw. Aushang vom						
Beschluss zur öffentliche gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	:					
6. Ortsübliche Bekanntmac Auslegung vom	hung des Ortes u bis	nd der Dauer: :				
7. Beschluss zur erneuten / § 4a Abs. 3 BauGB aufgr		öffentl. Auslegung gemäß des Bebauungsplanentwurfes:	:			
8. Ortsübliche Bekanntmac erneute / eingeschränkte		nd der Dauer: bis :				
9. Satzungsbeschluss durc	h den Stadtrat ge	mäß § 10 Abs. 1 BauGB:				
 Genehmigung der höhere § 10 Abs. 2 BauGB: 	en Verwaltungsbe	hörde gemäß				
11. Ausgefertigt:						
12. Bekanntmachung des Be Inkrafttreten gemäß § 10	eschlusses / der G Abs. 3 BauGB:	Genehmigung und				
	le.					
Bearbeiter/in	Straub					
Zeichner/in	Welker Steglich					
Abteilungsleiter	Neumert Rosenkranz					
, isterium 5 steriter	KUSEHKIAHZ					
Amtsleiter		Mainz			Ausgefertig	, Mainz
Strobach						
		Beigeordnete			Oborbüra	ermeister
		Deixeoluliele			100610018	CHILEISTE

Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt



Bebauungsplan

"Gleisbergweg/Marseillestraße"