

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Oberer Dorfgraben (L 72)"



Stand: Satzungsbeschluss

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	9
5.6	Biologische Vielfalt	10
5.7	Wechselwirkungen	10
5.8	Mensch und Lärm.....	11
5.9	Kultur- und Sachgüter.....	11
5.10	Nutzung erneuerbarer Energien.....	12
5.11	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	12
5.12	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.....	17
6.5	Grundstücksfläche	17
6.6	Überbaute Grundstücksflächen.....	17
6.7	Anzahl der Wohneinheiten	18
6.8	Dachformen.....	20

6.9	Bäume und Sträucher.....	20
6.10	Gewässer.....	20
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
7.1	Städtebauliches Konzept	20
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
7.3	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche.....	21
7.3.2	Geschossflächenzahl	23
7.3.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit	23
7.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	25
7.5	Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße	25
7.6	Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
7.7	Anzahl der Wohneinheiten	27
7.8	Verkehrsflächen	28
7.9	Gehrecht	28
7.10	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	28
7.11	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	29
7.12	Grünplanerische Festsetzungen	29
7.13	Geschützter Landschaftsbestandteil	30
7.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
8.	Schallschutz.....	32
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	33
10.	Statistik.....	33
11.	Überlagerung anderer Satzungen	34
12.	Kosten	34

1. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Plangebiet war bislang gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen bzw. es bestand eine Innenbereichssatzung. Somit existiert 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 Nachverdichtung. So auch im Jahr 2017, als bei der Stadt Mainz ein Bauantrag einging, der vorsah, ein Gebäude mit einer Grundfläche von 295 m², neun Wohneinheiten inklusive einer bereiten Zufahrt zur Tiefgarage, die den Vorgartenbereich über die bisherige Prägung im Gebiet hinaus überbauen sollte, zu errichten. Im Vergleich zum Bestand ist eine deutliche Erhöhung der Grundfläche und Erhöhung der Wohneinheiten pro Gebäude festzustellen gewesen.

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. Die Plangeberin hat diese Fehlentwicklungen erkannt und zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets und dessen städtebaulicher Entwicklung das Bebauungsplanverfahren "Oberer Dorfgraben (L 72)" durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes "L 72" ist es, einerseits den Gebietscharakter des bereits bebauten Areals zu wahren, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzugeben. Mit dem Bebauungsplan "L 72" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit städtebauliche Spannungen vermieden werden. Im Rahmen der Planung wird angestrebt, zur Sicherung der hohen 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 und gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen gesteuert werden.

Im Bebauungsplan "L 72" werden zur Umsetzung dieser Planungsziele Festsetzungen insbesondere zur Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Begrenzung der Grundfläche und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen

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 "Oberer Dorfgraben (L 72)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Dieser liegt bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 32.036 m² und bei einer festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 rechnerisch bei rund 12.813 m² und damit unter dem o.g. Schwellenwert.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und werden in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" 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

Die Plangeberin hat entsprechend der Verbotsvorschriften des Naturschutzrechts nachweislich zu Beginn des Bauleitplanverfahrens "L 72" überprüft, ob diese der Planung entgegenstehen. Die Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs ausgelöst werden, hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass die Planung aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig ist, bestehen nicht.

Zum Schutz des westlich angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" und des vorkommenden Arteninventars sieht der Bebauungsplan einen Puffer von 5 Metern vor. Innerhalb dieses festgesetzten 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 per gesonderter Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Zudem wurden textliche Festsetzungen zum Schutz des Hanges vor heranrückender Bebauung sowie vor privat-gärtnerischer Nutzung aufgenommen. Vor diesem Hintergrund sind keine durch den Bebauungsplan ausgelösten negativen Auswirkungen auf das Arteninventar der angrenzenden Hangbereiche zu erwarten.

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 zu haltende Grundstücksfläche für das Mikroklima begünstigend aus. Die davon mit 20 % heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzende Fläche wirkt sich ebenfalls positiv auf das Gebiet aus. Zudem ist je angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in einem Meter 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 maximal 3000 K) mit zum Boden abstrahlenden Licht verwendet werden.

Durch die Errichtung großer Glasfronten, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken oder Übereckverglasungen sowie transparente Absturzsicherungen, kann es zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag kommen. Um diese Verluste zukünftig zu minimieren, sollen daher vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

Fledermäuse) vorzusehen. Auch hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Insgesamt leisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 72" einen Beitrag zur positiven Entwicklung des Arteninventars im Plangebiet.

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 mit dem Bebauungsplan "L 72" keine empfindlichere Nutzung als zuvor 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.

Der Bebauungsplan "L 72" fasst zukünftig einen engeren planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen als dies gegenwärtig der Fall ist. Insbesondere die Kopplung an eine Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche führt zu einem Schutz der unbebauten Flächen und damit auch zu einer positiven Wirkung auf das Schutzgut "Boden".

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 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. Diese werden durch Festsetzung in der Planzeichnung berücksichtigt, so dass zukünftig eine sichere Entwässerung für Außengebietswasser durch das Plangebiet hindurch gewährleistet ist. Die Hangentwässerung wird dadurch insgesamt gesichert.

Die Unterhaltung der Wasserrosen erfolgt durch 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 Meter breiten Bereichs parallel zu den Wasserrosen bedürfen einer wasserrechtliche Genehmigung 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.

Bei Neubauten sind die zum Teil sehr steilen Grundstücks- 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 auch keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 72" insbesondere zur Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche sowie zum Schutz der Vorgartenbereiche führen zu einem gegenüber der bisherigen Einflußmöglichkeiten erweiterten Schutz der unbebauten Flächen und damit auch zu einer positiven Wirkung auf das Schutzgut "Wasser". Die oben dargestellten wasserfachlich zu beachtenden Rahmenbedingungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan "L 72" aufgenommen worden.

5.4 Klima und Luft

Das Gebiet ist durch ein Stadtrand-/Ortsrandklima geprägt, das durch die geringe Baumasse und durch einen hohen Grünanteil gekennzeichnet ist.

Anhand der zukünftigen Steuerungsfunktion des Bebauungsplanes "L 72" sollen für das Mikroklima wichtige private Freiräume gesichert werden. Durch die Begrenzung der baulichen Dichte und der Höhenentwicklung der Gebäude kann ein Beitrag zum Klimaschutz - insbesondere zur Ableitung von Kaltluft in Richtung innerorts - geleistet werden. Es wird durch die Festsetzungen auch sichergestellt, dass das Gebiet gut durchlüftet werden kann. Bedeutsame Abflussleitbahnen sind im Gebiet allerdings nicht anzutreffen. Diese befinden sich weiter südlich des Geltungsbereichs.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen auch zu einer Erweiterung von Verdunstungsflächen, z. B. durch die festgesetzte Dachbegrünung.

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet sind ferner keine Nutzungen zulässig, die zu störenden Emissionen führen könnten.

5.5 Landschaft

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. Das Gebiet ist bereits erschlossen und zu einem großen Teil städtebaulich entwickelt. Durch den Bebauungsplan "L 72" wird kein neues Bauland im Sinne einer räumlichen Gebietserweiterung in den Außenbereich erschlossen.

Das Siedlungsbild ist im Landschaftsplan der Stadt Mainz als "mittel bedeutsam" bewertet. Die bestehende Hangbebauung ist jedoch bereits vorhanden, sodass durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan "L 72" nicht von einer negativen Entwicklung für das Siedlungsbild gesprochen werden kann.

Direkt an die Siedlungsbildeinheit grenzt die Landschaftsbildeinheit "Laubenheimer Hang" an den Geltungsbereich an. Diese ist im Landschaftsplan in seiner Wertigkeit als "hoch" bewertet.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens "L 72" war noch nicht abschließend geklärt, ob und in welchem Umfang sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die angrenzenden, dicht bewachsenen Hangbereiche auswirken würden. Der räumliche Geltungsbereich erstreckte sich daher zum Planstand "Aufstellungsbeschluss" im westlichen Bereich über einen Teil des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West". Im Zuge des Verfahrens ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" verändert worden und Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Zum Schutz des westlich angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" und des vorkommenden Arteninventars wurden auf Flächen außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen. Es ist festgesetzt, dass innerhalb einer Pufferfläche von fünf Metern (Fläche "E1") ein naturnaher Charakter dauerhaft zu erhalten ist. Zudem ist festgesetzt, dass Nebenanlagen (dazu gehören Aufbauten, Terrassen und Ablagerungen jeglicher Art), Zufahrten und Zuwegungen untersagt sind. Der naturnahe Charakter ist dauerhaft zu erhalten, und die puffernde Wirkung zum geschützten Landschaftsbestandteil hin zu wahren. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist per gesonderter Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Zudem wurden textliche Festsetzungen zum Schutz des Hanges vor heranrückender Bebauung sowie vor privat-gärtnerischer Nutzung aufgenommen. Vor diesem Hintergrund sind keine durch den Bebauungsplan ausgelösten negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Ausstattung der angrenzenden Hangbereiche zu erwarten.

Durch die im Bebauungsplan "L 72" festgesetzten Baugrenzen im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine sich noch weiter nach Westen hinaufstapelnde Bebauung vermieden. Die Höhenbegrenzung in Verbindung mit 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 im Bebauungsplan "L 72" festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen in Verbindung mit den zu begrünenden privaten Freiflächen führen zu einer aufgelockerten Bebauung, sodass in Zukunft der grüne Hangcharakter bewahrt werden kann.

Zu einer aufgelockerten baulichen Situation im Siedlungskörper trägt zukünftig insbesondere die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße in Koppelung mit einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche bei. Die Begrenzung auf Ein-, Doppel- und Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) (max. 3 Gebäude je Hausgruppe) flankiert die aufgelockerte Bebauung. Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine Bebauung gesteuert, die sich nicht unkontrolliert horizontal wie vertikal ausbreitet. Eine Wand- und Fassadenbegrünung führt zu einem sanfteren Übergang zur freien Landschaft und mindert mögliche visuell negative Auswirkungen auf die Landschaft. Die festgesetzten Eingrünungen unterstützen ebenfalls die Minderung einer mit der Nachverdichtung ggf. einhergehenden negativen Wirkung auf das Landschaftsbild.

5.6 Biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan "L 72" wird kein neues Bauland erschlossen. Die Festsetzungen führen zu einer Sicherung des Bestands sowie zu einer Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in der Zukunft und damit zu Freiraum, der heute und zukünftig gärtnerisch genutzt werden kann. Durch die Festsetzungen, durch die letztlich die Versiegelung begrenzt wird, wird ein immer größerer Verlust an Freifläche vermieden.

Vereinzelt sind innerhalb der "Erhaltungsfläche E 1" bauliche Eingriffe in den letzten Jahren zu verzeichnen. Durch die Festsetzung der Fläche "Erhaltungsfläche E 1" wird jedoch im westlichen Bereich die einheimische Flora gefördert und ein ausreichend breiter Puffer zu den angrenzenden Freiflächen und zum Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" geschaffen.

Durch die Festsetzung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

5.7 Wechselwirkungen

Die durch den Bebauungsplan "L 72" zu erwartenden Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Boden und dem Wasserkreislauf. Eine erhöhte Versiegelung des Untergrundes hat Auswirkungen auf den Boden, wodurch wiederum der Wasserkreislauf beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung für zulässige Flachdächer wird der Anteil an versickerungsfähigen Flächen in einem geringen Umfang erhöht, der verzögerte Wasserabfluss und damit 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, was wiederum zur biologischen Vielfalt beitragen kann.

5.8 Mensch und Lärm

Durch die festgesetzte Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten wird es zu keinem vermehrten Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr kommen. Potenziell schädliche Emissionen werden dadurch begrenzt. Allerdings wirken schädliche Immissionen durch den Fluglärm auf das Gebiet ein. Daher sind im Bebauungsplan "L 72" Festsetzungen zum Schallschutz in Form von motorisch betriebenen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen bei zum Schlafen genutzten Räumen getroffen worden. Durch Schalldämmlüfter ist eine ausreichende Nennlüftung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang "Mensch" durch Lärm zu erwarten.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "L 72" besteht ein ehemaliger Wasserbehälter aus dem Jahre 1904 (Jugendstil-Typenbau mit Sandsteinquaderfassade), der als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "L 72" ist erfolgt.

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt Mainz sind zukünftige Funde im Untergrund 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachgüter

Durch die Festsetzungen werden die Sachgüter, respektive Wohngebäude, in ihrem Bestand geschützt. Die weitere bauliche Entwicklung wird mittels des Bebauungsplanes gesteuert. Der Bebauungsplan schränkt zwar vereinzelt die bauliche Entwicklung ein. Diese Beschränkungen der Privatnützigkeit des Eigentums sind im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 GG durch die verbindliche Bauleitplanung aber hinzunehmen. Werden mit der Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts verfolgt, dann sind auch die Festsetzungen erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Vielzahl an öffentlichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan "L 72" gesichert und fortentwickelt werden sollen, überwiegen die privaten Belange Einzelner. Insbesondere die hohe Anzahl an Wohngebäuden mit prägenden ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend geringe Grundfläche von Gebäuden im Bestand und die prägende niedrige Grundflächenzahl im Gebiet, sind Beleg für ein Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil und damit auch ein Indiz für Wohnqualität. Die Mehrzahl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs wohnenden Bevölkerung profitiert in besonderem Maße von diesem ruhigen, begrünten und noch locker bebauten Wohngebiet, das überwiegend durch

kleinteilige Gebäudekubaturen geprägt ist. Zudem wirkt der auf der auf geringer Baudichte beruhende soziale Abstand zu einem Wohlbehagen der ansässigen Bevölkerung. Durch die Begrenzung von Wohneinheiten wird auch beiläufig eine Begrenzung der PKWs erreicht, wodurch zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Flächen, die in der Vergangenheit aufgrund des ruhenden Verkehrs durch große Zufahrten versiegelt wurden, können zukünftig begrünt werden. Die zu erwartende geringere Versiegelung dient wiederum dem Bodenschutz und der Gestalt- und somit auch der Wohnqualität. Neben den Bewohnern profitieren zudem auch die Umweltbelange. Aufgrund der begrenzten Fläche, die überbaut werden darf, profitieren Pflanzen und Tiere von den entsprechenden Freiflächen. Dies gilt auch für das Mikroklima, das aufgrund der Grünflächen, der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung konserviert oder sogar verbessert werden kann. Davon profitieren die Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Gebiet.

Mit dem derzeit noch hohen Freiflächenanteil geht auch eine positive Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier einher. Durch die Hanglage und der noch unverbauten Umwelt erhöht sich der Wohnwert auch durch den Blick zur offenen Landschaft hin. Das Landschaftsbild wird damit ebenfalls von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes profitieren, insbesondere durch die Kubaturbegrenzung der Gebäude.

Ein Wertverlust aufgrund eines zu stark verdichteten Gebiets ist nicht zu erwarten. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass die Grundstückswerte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland im Mainzer Stadtgebiet und der mit Aufstellung des Bebauungsplanes "L 72" einhergehenden zukünftigen Steuerungsfunktion weiterhin steigen werden. Daher kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die (vorliegende) Bauleitplanung das Eigentum einen Wertverlust verzeichnet.

5.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Photovoltaik- und Solarthermie- Nutzung wird durch den Bebauungsplan "L 72" zwar nicht aktiv gesteuert, die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Plangebiet jedoch grundsätzlich möglich.

5.11 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.

5.12 Mobilität

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes und erschlossenes Areal handelt, ist es bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet liegt unweit vom Ortskern entfernt. Dieser ist somit fußläufig über mehrere Verbindungstreppen erreichbar.

Es besteht darüber hinaus Zugang zu drei Bushaltestellen. Die Haltestelle "Am Bornberg" liegt fußläufig ca. 400 m entfernt, die Haltestelle "Marktplatz" fußläufig ca. 250 m und die Haltestelle "Marienhof" fußläufig ca. 500 m. Die Anbindung an das Mainzer Zentrum und Hechtsheim ist zusätzlich mit den vorhandenen Buslinien "92" und "64" sichergestellt. Zudem besteht Zugang zum Laubenheimer S-Bahnhof. Dieser befindet sich in ca. 550 m fußläufiger Entfernung.

Ferner ist die Bundesautobahn "A 60" in lediglich 1,5 km Entfernung zu erreichen und bietet daher eine gute Anbindung nach Frankfurt am Main, Wiesbaden, Ludwigshafen und Kaiserslautern. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar. Die nächstgelegene E-Ladestation befindet sich in Mainz-Hechtsheim ca. 3,3 km entfernt. Dies gilt ebenfalls für eine CarSharing Station. Insgesamt ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

6. Bestandsanalyse

6.1 Grundlagen

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit einem hohen 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 breiten Variation von Grundstücks- und Gebäudegrößen. Kennzeichnend ist zudem die ausgeprägte Topografie im Plangebiet. Von Westen nach Osten fällt das Gelände um rund 30 Meter ab, sodass 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 räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf frei werdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine erheblich höhere Ausnutzung der Grundstücke als die umliegende und prägende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs aufweisen.

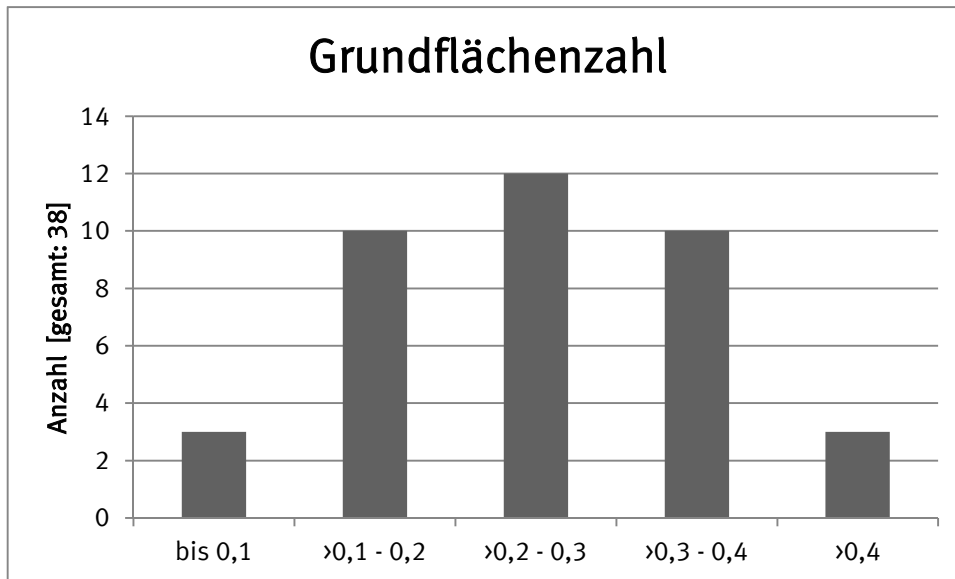
Im Plangebiet existieren gegenwärtig 38 Hauptgebäude. In einigen Fällen stehen zwei Hauptgebäude auf einem gemeinsamen Grundstück. In diesem Fall wurde die Fläche des Baugrundstücks für Analysezwecke rechnerisch zu gleichen Teilen auf beide Gebäude aufgeteilt.

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.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

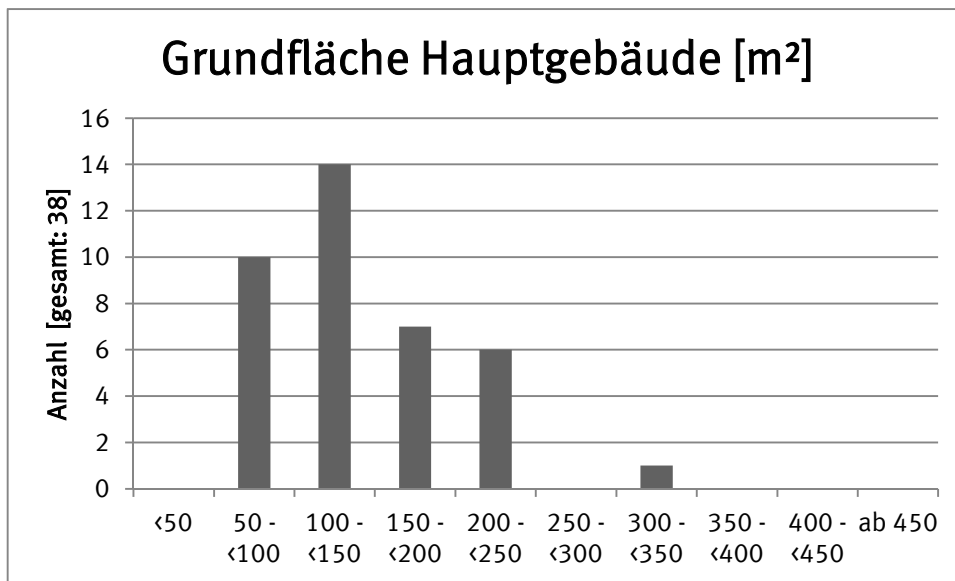


Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt überwiegend zwischen 0,1 und 0,4, wobei gut ein Drittel der Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von weniger als 0,2 aufweist. Lediglich drei Baugrundstücke weisen eine Grundflächenzahl (GRZ) über 0,4 auf (Hinweis: Bei der Analyse sind nur jene Teile von Flurstücken berücksichtigt, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen). Die Grundflächenzahl (GRZ) ist uneinheitlich über das Gebiet verteilt, auffällige Schwerpunkte sind nicht auszumachen.

Zusätzlich zur Versiegelung durch die Gebäude werden auch durch Nebenanlagen 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 großen 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).

Aufgrund der Vielzahl an Grundstücken mit einer niedrigeren GRZ als 0,4 sind auf vielen Grundstücken bauliche Entwicklungspotenziale vorhanden. Allerdings mit der Einschränkung, dass die Kopplung zwischen der GRZ und der maximalen Grundfläche je nach Gebäudetyp anzuwenden ist, wobei die kleinere Zahl ausschlaggebend ist. Von den 38 bebauten Grundstücken weisen 35 Grundstücke eine kleinere als die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf. Dies entspricht einem Anteil von 92 %.

6.3.2 Grundfläche

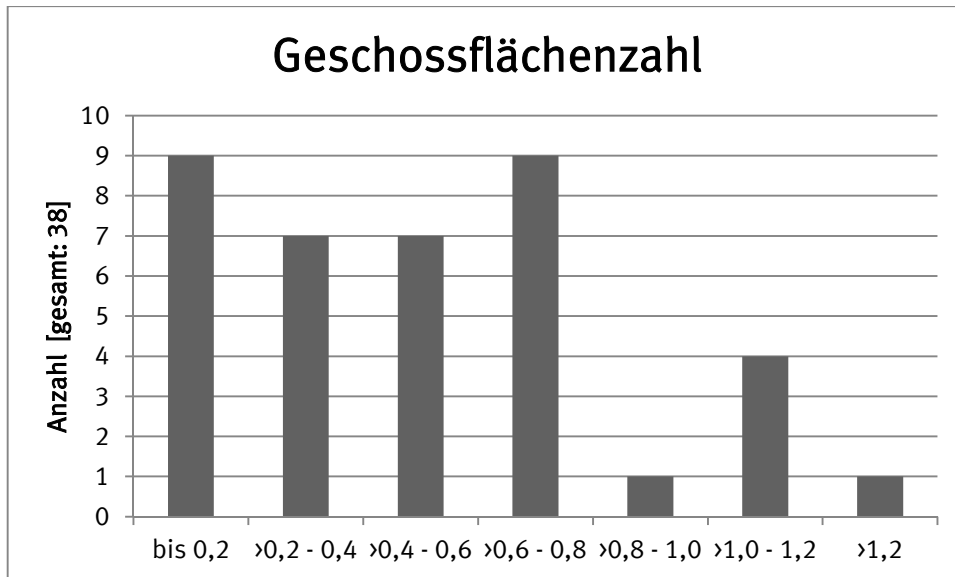


Die Grundflächen (GR) der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen in deutlich überwiegender Anzahl Grundflächen von bis zu 200 m² auf, wobei Grundflächen von 100 m² bis 150 m² dominieren. Vier Gebäude weisen exakt 201 m² auf. Diese vier Bestandsgebäude bilden das maximale verträgliche städtebauliche Maß für das Plangebiet.

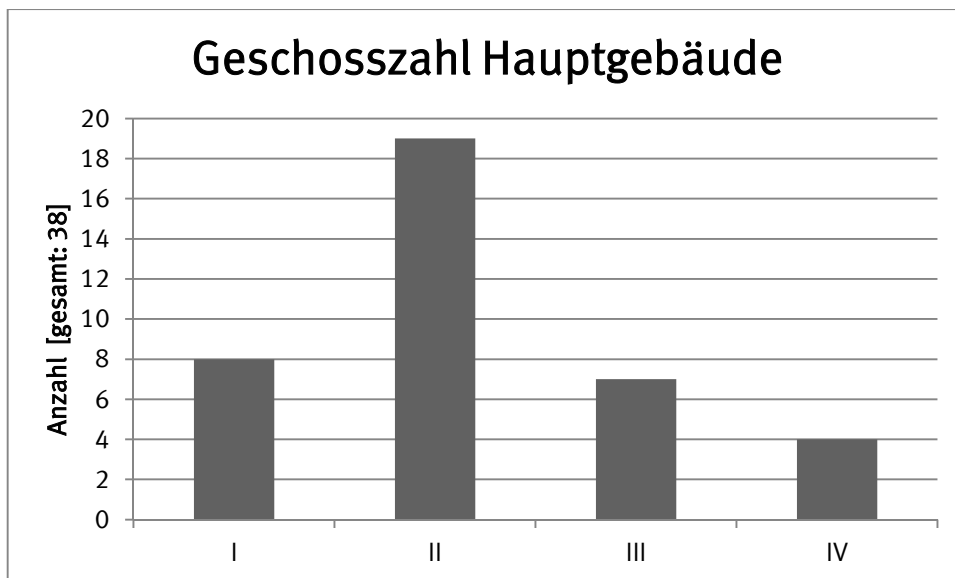
Die Gebäude von Reihenhäusern / Hausgruppen (Rh / Hg) weisen jeweils eine niedrigere Grundfläche von 65 m² auf. Bei den Einzelgebäuden weisen sieben Gebäude eine Grundfläche von jenseits 200 m² auf, wobei vier Gebäude eine maximale Grundfläche von 201 m² erreichen und damit sehr nahe an der Schwelle des maximal zulässigen liegen. Damit halten 78 % des Bestandes die getroffenen Festsetzungen ein. Mit inklusive der vier Gebäuden, die mit 201 m² nahe an der Schwelle liegen, sind es 91 %.

6.3.3 Geschossflächenzahl

Auch bei Betrachtung der Geschossflächenzahl (GFZ) spiegelt sich die lockere Bebauung des Gebietes wieder. Die meisten Baugrundstücke haben im Bestand eine GFZ bis 0,8. Lediglich fünf Baugrundstücke weisen eine GFZ größer als 1,0 auf.



6.3.4 Anzahl der Vollgeschosse



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

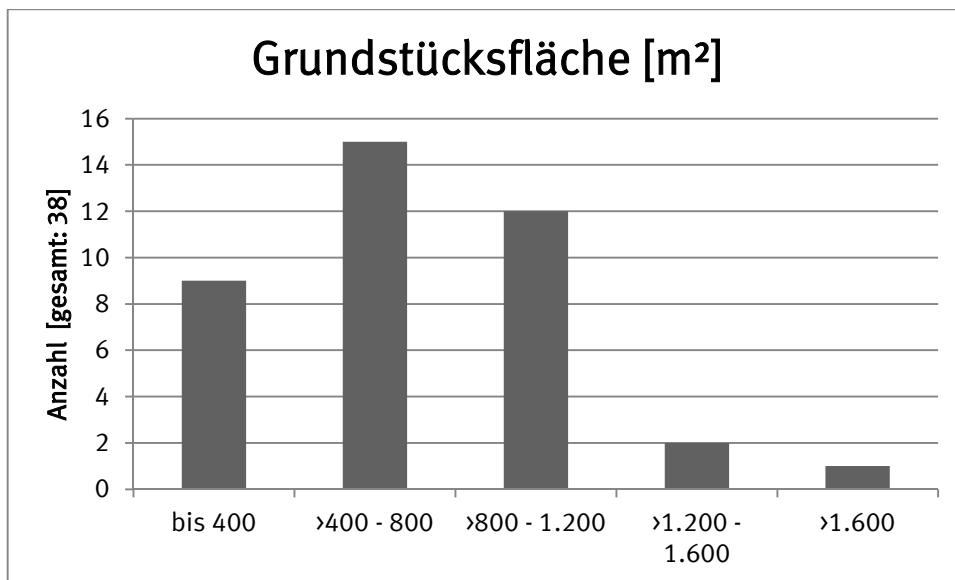
Im Bebauungsplan "L 72" ist jedoch nicht die maximale Anzahl an Geschossen festgesetzt, sondern die Höhe der baulichen Anlage ist zukünftig über eine maximal zulässige Gebäudeoberkante geregelt. Damit wird sichergestellt, dass die städtebaulich wirksame Gebäudehöhe entsprechend der sensiblen Hanglage und seiner dadurch stärkeren Wirkung städtebaulich sinnvoll begrenzt wird. Die durch die Festsetzung getroffene maximal zulässige Gebäudehöhe von 13 m berücksichtigt damit den Bestand, lässt jedoch auch Raum für zukünftige Nachverdichtungen.

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 Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) errichtet sind.

Die Gebäudeausrichtung bzw. die Stellung der baulichen Anlagen ist uneinheitlich. Eine klare Struktur in Bezug auf die Gebäudeausrichtung ist nicht auszumachen. Die Zahl zur Straße "Oberer Dorfgraben" giebelständiger und traufständiger Gebäude hält sich in etwa die Waage. Rund die Hälfte der Gebäude hat Flachdächer und damit 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 Grundstücksgrößen aus. Hier reicht die Spanne von unter 200 m² bis zu über 1.200 m², in einem Fall sogar über 4.000 m². Die Mehrzahl der Baugrundstücke hat eine Größe zwischen 400 und 1.000 m².¹ Die unterschiedlichen Größen der Grundstücke sind heterogen über das Gebiet verteilt.

6.6 Überbaute Grundstücksflächen

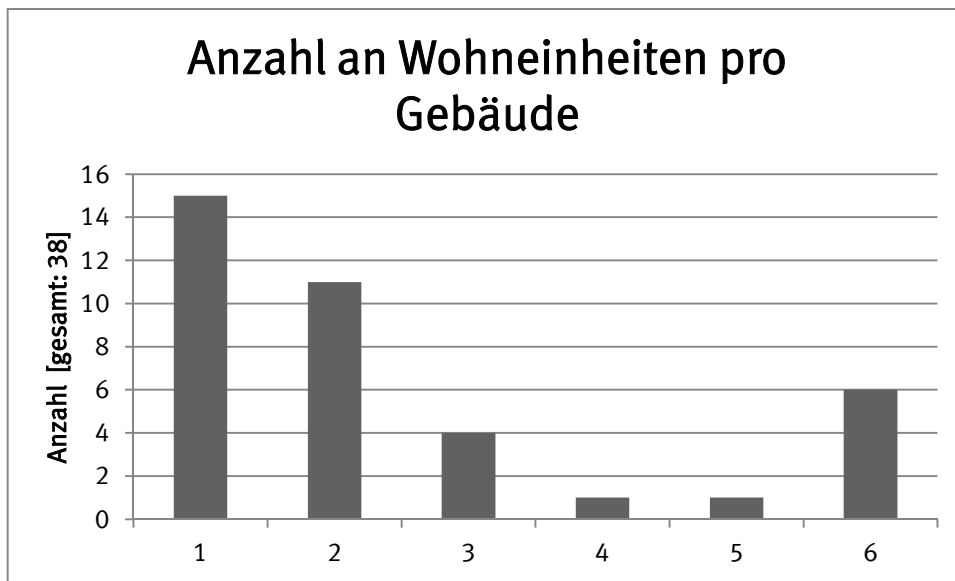
Die Gebäude stehen überwiegend in zwei bis drei Reihen parallel zur Straße "Oberer Dorfgraben". Diese Grundstruktur wird jedoch an mehreren Stellen durchbrochen. Baufluchten existieren allenfalls in Ansätzen. Garagen und Stellplätze befinden sich sowohl im seitlichen Grenzabstand von Gebäuden als auch im Vorgartenbereich.

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

Charakteristisch hingegen ist, dass die Bebauung im Plangebiet nahezu durchgängig einen Abstand von sechs bis sieben Meter zur Straße "Oberer Dorfgraben" einhält. Dadurch ergeben sich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche und eine optische Aufweitung des Straßenraumes.

Auffallend ist zudem, dass die Grundstücksränder frei von Bebauung sind, bzw. dass die Gebäude von der seitlichen Grundstücksgrenze abrücken. Dies soll zukünftig an allen Grenzen des Plangebiets erhalten bleiben.

6.7 Anzahl der Wohneinheiten



Im Plangebiet überwiegen Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten. Gebäude mit drei oder vier Wohneinheiten sind im Plangebiet 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 ist in Form von zusätzlichen Nebenanlagen, einer höheren Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze und Zuwegungen und damit einer erhöhten Flächenversiegelung zu erkennen.

Insgesamt weisen 30 von 38 Gebäuden im Bestand weniger als vier Wohneinheiten pro Gebäude auf.



Abbildung 1: Anzahl der Wohneinheiten, eigene Erhebung, 2018

6.8 Dachformen

Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer und vereinzelt Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen anzutreffen. Die Dachformen sind ohne markante Schwerpunkte über das Plangebiet verteilt. Hinzu kommen einzelne Besonderheiten (Zwerchhaus, turmartige Aufbauten etc.). Insgesamt entfaltet die Dachlandschaft damit eine sehr heterogene Wirkung.

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 15 m und haben hierdurch 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 sind im Eigentum der Stadt Mainz.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, wird das städtebauliche Konzept maßgeblich durch die vorhandene Bebauung vorgegeben. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorwiegende Wohnnutzung, die Kleinteiligkeit der Bebauung und der hohe Grünanteil gesichert werden. Zugleich soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Zudem werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Auf Grund ihrer flächenhaften Ausdehnung würde ein Gartenbaubetrieb in Flächenkonkurrenz zur angestrebten Wohnnutzung treten.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der Hanglage und der peripheren Lage im Siedlungskörper. Zudem soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung verhindert und die Nachbarschaft vor hinzutretenden Immissionen geschützt werden.

Die Anlage von Lagerflächen widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen, die Vorgartenzone insbesondere entlang der Straße "Oberer Dorfgraben" als unbebaute und unversiegelte Fläche zu erhalten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für die Festsetzung der Grundflächenzahl ausgeschöpft. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,4 orientiert sich am prägenden Bestand, zuzüglich einer maßvollen maximalen gewünschten Nachverdichtung. 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.

Bei sehr großen Grundstücken könnte eine Ausschöpfung dieses Rahmens allerdings zu Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierenden Gebäudekubaturen 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 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl mit einer absoluten maximal zulässigen 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 maximale Grundfläche von 200 m² bei Einzelhäusern und 100 m² bei Doppelhäusern und von je 65 m² pro Gebäude bei Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg), wobei die Anzahl auf maximal drei nebeneinander stehenden Gebäuden bei Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) begrenzt ist. Eine Doppelhaushälfte darf maximal eine Grundfläche von 100 m² aufweisen. In der Summe bildet eine Doppeleinheit damit auch die maximale verträgliche Grundfläche von Gebäuden ab.

Die unterschiedlichen Beschränkungen für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) erfolgen mit dem Ziel, die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen aneinander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die wahrnehmbare Gebäudekubatur gegenüber Einzelhäusern nicht zu verstärken, wird per Festsetzung im Bebauungsplan die Größe der Doppelhaushälften

halbiert. Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) sind per Festsetzung im Bebauungsplan auf maximal drei Einzelgebäude beschränkt. Damit wird eine städtebaulich zu dominante Bebauung vermieden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Hälfte der bestehenden vier Doppelhaushälften den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zwei Doppelhaushälften weisen eine zukünftig nicht mehr zulässige Grundfläche von mehr als 100 m² auf. Bei beiden liegt die GRZ ebenfalls jenseits der zulässigen 0,4. Somit sind zwei Bestandsgebäude zukünftig in dieser Form zulässig, was einem Anteil von 50 % entspricht.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird auch gleichzeitig die grundsätzliche "Problematik" der Reihemittelhäuser 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 Reihemittelhausgrundstücken auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen zu Überschreitungen des gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwertes bzw. zu einer Festsetzung einer nicht gewünschten hohen Grundflächenzahl (GRZ) für die Reihemittelhäuser kommen kann.

Bei Festsetzungen zur maximalen zulässigen Grundflächenzahl und zur maximalen zulässigen Grundfläche ist im Verhältnis beider Faktoren das jeweils kleinere Maß für die Zulässigkeit ausschlaggebend.

Sehr kleine Grundstücke, die unter der zukünftigen zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 400 m² liegen, genießen Bestandsschutz. Lediglich sieben von 38 Grundstücken sind hiervon tangiert.

Auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind entsprechend der Festsetzung Flächen für Zuwege und Zufahrten lediglich bis zu einer Tiefe von 25 m, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, hinzuzurechnen. Dadurch wird den langen, bereits vorhandenen privaten Erschließungswegen Rechnung getragen und die Grundstücks- "Oberlieger" nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Durch die getroffenen Festsetzungen besteht ein bauliches Entwicklungspotenzial auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Vergleicht man den Bestand im Plangebiet und die Potenziale durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich zulässiger Grundfläche (GR) und zulässiger Grundflächenzahl (GRZ), ergibt sich folgendes Bild:

Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude beläuft sich innerhalb des Geltungsbereichs auf i.d.R. unterhalb von 200 m². Lediglich zehn Gebäude weisen eine Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude auf, die mindestens 200 m² groß sind. Bei Betrachtung des in der Bestandsanalyse gezeigten Diagramms wird sichtbar, dass die Grundflächen aller Haupt- und Nebengebäude zu einem weitaus größeren Anteil geringer als 200 m² sind. In Prozent sind das 74 % des Bestandes. Die meisten Haupt- und Nebengebäude weisen eine Fläche von 160 bis 200 m² auf. Auf Basis dieser Werte wird eine Grundfläche bis zu 200 m² festgesetzt. Von den zehn Gebäuden, die größer als 200 m² sind, liegen vier davon mit 201 m² sehr nahe an der Schwelle.

Im Bebauungsplan ist des Weiteren festgesetzt, dass das kleinere Maß (Grundflächenzahl bzw. Grundfläche) von beiden anzuwenden ist (Relation). Bei Anwendung dieser Festsetzung halten derzeit 28 Gebäude die Festsetzung ein. Von den zehn Gebäuden, die diese Festsetzung nicht einhalten, überschreiten vier Gebäude mit je 201 m² nur sehr untergeordnet und in einem städtebaulich nicht relevanten Maß die Festsetzung. Dies entspricht einem Anteil von 73 %. Bei Nicht-Berücksichtigung dieser vier Gebäude halten 32 von 38 Gebäuden die zukünftigen Festsetzung ein, was einem Anteil von 84 % entspricht. Bezüglich der maximal zulässigen Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, und der maximal zulässigen Grundfläche besteht damit für derzeit insgesamt 28 Grundstücke die Möglichkeit, zukünftig Gebäude mit größeren Grundflächen oder Anbauten zur Erhöhung der Wohnfläche zu realisieren. Daraus folgt, dass nur zehn Gebäude die Festsetzungen in Relation zueinander nicht einhalten. Die vier Bestandsgebäude mit einer Grundfläche von 201 m² halten zwar die zukünftigen Festsetzungen nicht ein (festgesetzt: max. Grundfläche 200 m²), bezüglich ihrer städtebaulichen Wirkung ist die Gebäudegröße aber städtebaulich verträglich, da ein Quadratmeter städtebaulich nicht wirksam in Erscheinung tritt.

7.3.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen zulässigen Grundfläche (GR) und der maximalen zulässigen Gebäudehöhe wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude ausreichend gesichert.

7.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Die Höhen baulicher und sonstiger Anlagen werden im gesamten Geltungsbereich auf 13,0 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Gebäude in Flachdachausführung, die maximal eine Oberkante von 9,0 m aufweisen dürfen. Diese Höhenfestsetzung der Gebäude ermöglicht bei Annahme von 2,8 m je Geschoss und einem Satteldach die Errichtung von drei Vollgeschossen. Zusammen mit der Begrenzung der Grundflächenzahl wird auf diese Weise eine maximale Gebäudekubatur definiert. Dies dient der Sicherung der gewünschten eher kleinteiligen Bebauungsstruktur. Damit wird auch sichergestellt, dass die städtebaulich wirksame Gebäudehöhe entsprechend der sensiblen Hanglage und seiner dadurch potenzierten Wirkung städtebaulich sinnvoll begrenzt wird. Die durch die Festsetzung getroffene maximal zulässige Gebäudehöhe von 13 m berücksichtigt damit den Bestand, lässt jedoch auch Raum für zukünftige Nachverdichtungen.

Neben der Gebäudehöhe ist auch die Trauf- bzw. Attikahöhe ein prägendes Merkmal für das städtebauliche Erscheinungsbild von Gebäuden. Daher wird die Trauf- bzw. Attikahöhe per Festsetzung auf maximal 9,0 m begrenzt. Die Attikahöhe bezeichnet die Höhe des Abschlusses des Mauerwerks. Die Traufhöhe

bezeichnet die Höhe des Schnittpunkts zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Festsetzung ermöglicht in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Errichtung eines Staffelgeschosses oder eines Kniestocks oberhalb des obersten Vollgeschosses.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Staffelgeschosse lediglich an der straßenzugewandten Seite zulässig sind, sodass zum öffentlichen Straßenraum hin lediglich die Anmutung von drei Vollgeschossen entsteht. Diese Festsetzung würdigt damit das hängige Gelände, das naturgegeben dazu führt, dass Gebäude vom öffentlichen Straßenraum aus in mehreren Reihen hintereinander gestaffelt sichtbar sind. Die vertikale Wirkung der baulichen Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus soll mit dieser Festsetzung insgesamt reduziert werden.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt der Außenwände von Gebäuden mit dem neu geschaffenen Gelände. Da das Plangebiet von West nach Ost stark abfällt (und der Umfang der Aufschüttungen und Abgrabungen per Festsetzung begrenzt wird), wird dieser Schnittpunkt auf der östlichen, zur Straße "Oberer Dorfgraben" zugewandten Seite des Gebäudes liegen. Indem diese Höhe in Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Traufhöhe beschränkt wird, wird die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur talseitig begrenzt.

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

Durch die vorab genannten Festsetzungen sind vier verschiedene Gebäudestellungen mit verschiedenen Dachkonstellationen denkbar:

1) Giebelständigkeit zur Straße:

Die giebelständige Ausrichtung des Gebäudes zur Straße hin ermöglicht die Errichtung von grundsätzlich drei Vollgeschossen. Es ist daher eine Trauf- bzw. Attikahöhe von bis 9 m möglich.

Zudem ist es zulässig, auf das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss zu errichten, dass gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben kein Vollgeschoss mehr darstellt. Das nicht mehr Vollgeschoss muss von der straßenzugewandten Außenwand um 1/3 zurückgesetzt sein. Die maximal zulässige Gebäude-Oberkante darf 13 m betragen.

2) Traufständigkeit zur Straße:

Eine traufständige Ausrichtung des Gebäudes zur Straße hin ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe von 13 m. Die Traufe- bzw. Attikahöhe darf bis 9 m Höhe liegen, so dass grundsätzlich drei Vollgeschosse zulässig sind. Es ist möglich, dass Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss herzustellen. Es gilt hier ebenfalls,

dass das Staffelgeschoss von der straßenzugewandten Außenwand um $\frac{1}{3}$ zurückgesetzt sein muss.

3) Pultdach:

Bei der Errichtung eines Pultdaches gilt ebenfalls, dass die maximale Gebäudehöhe 13 m betragen darf. Die Trauf- bzw. Attikahöhe darf ebenfalls bis 9 m Höhe liegen. Es sind damit grundsätzlich drei Vollgeschosse zulässig. Es ist ein von der straßenzugewandten Außenwand zurückgesetztes oberstes nicht mehr als Vollgeschoss zählendes Geschoss zulässig. In diesem Falle muss das oberste, nicht mehr als Vollgeschoss zählende Geschoss um mindestens $\frac{1}{3}$ von der straßenzugewandten Außenwand zurückversetzt sein.

4) Flachdach:

Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Die Trauf- bzw. Attikahöhe darf maximal 9 m betragen. Zusätzlich zu den grundsätzlich drei anzunehmenden Vollgeschossen ist zudem ein oberstes nicht mehr als Vollgeschoss zählendes Geschoss zulässig. Dieses muss um mindestens $\frac{1}{3}$ von der straßenzugewandten Außenwand zurückversetzt sein.

7.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Gebiets kommen derzeit mit weniger als 50 m Länge Gebäude entweder als Einzel- und Doppelhäuser oder Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) vor, so dass die "offene Bauweise" prägend ist. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur soll diese Bauweise beibehalten werden. Daher sind Gebäude ausschließlich in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) zu errichten.

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

7.5 Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet sind sehr divergent. Im Plangebiet existieren noch mehrere 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 zwar erwünscht, soll aber zur Erhaltung der hohen Wohnqualität auf ein mit dem Gebietscharakter verträgliches Maß begrenzt werden.

Diese städtebauliche Zielsetzung soll durch die entsprechende Festsetzung gesteuert und umgesetzt werden. Daher wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m² festgelegt. Auf diese Weise wird bei einer Grundstücksteilung sichergestellt, dass Baugrundstücke entstehen, die zum einen eine der Eigenart des Gebietes entsprechende Größe aufweisen und zum anderen eine Realisierung der maximal zulässigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zulassen. Die im Bebauungsplan getroffene

Festsetzung, die eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² sicherstellt, hat zum Ziel, die bisherige Prägung großer Grundstücke aufrechtzuerhalten, berücksichtigt aber darüber hinaus eine entsprechende bauliche Entwicklung und Nachverdichtung.

Bei einer Grundstücksteilung ist die Regelung sowohl für das neu entstehende Baugrundstück als auch für das ursprüngliche Baugrundstück anzuwenden. Es sind ausschließlich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücksteile zu berücksichtigen, da es sich bei den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücksteilen um planungsrechtlich separat zu bewertende eigenständige Baugrundstücke handelt.

Wenige Baugrundstücke unterschreiten bereits heute die festgesetzte Mindestgröße von 400 m² und genießen daher seit dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "L 72" bzw. des Beschlusses der Veränderungssperre Bestandsschutz.

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

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

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine sich nahezu auf den gesamten Geltungsbereich erstreckende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der gewählte Abstand von fünf Meter nach Osten zur Straße "Oberer Dorfgraben", nach Westen zum Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) als auch im Südosten zur Straße "Am Edelmann" beruht auf folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen:

Die festgesetzte Baugrenze mit fünf Meter Abstand zur Straße "Oberer Dorfgraben" und zur Straße "Am Edelmann" dient der Erhaltung der begrünten Vorgartenbereiche. Die vordere Baugrenze orientiert sich weitgehend an der bisherigen Bebauungsstruktur. Die Bebaubarkeit der Grundstücke mit den

Gebäuden "Oberer Dorfgraben 13" und "Oberer Dorfgraben 15d" wird im Vergleich zum vorherigen planungsrechtlichen Status (vgl. "L 34") im Vorgartenbereich erweitert. Das bisherige Planungsrecht sah einen 8 m von Bebauung freizuhaltenen Abstand zur Straße "Oberer Dorfgraben" vor. Dieser ist nun auf 5 m reduziert worden.

Zum Schutz des "GLB" werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Baugrenze – auch in geringfügigem Ausmaß – ist per Festsetzung 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 Grundflächenzahl einbezogen werden darf und die Fläche der Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke nur unwesentlich eingeschränkt wird.

Für die Gräben (Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) wird festgesetzt, dass diese inkl. der beidseitigen 1,0 Meter breiten Streifen von einer Bebauung, von Stellplätzen oder anderen Nutzungen freizuhalten sind, damit eine Bewirtschaftung weiterhin gewahrt bleibt.

7.7 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß der oben dargestellten Bestandsaufnahme überwiegen im Plangebiet Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten. Im Zuge der durch die beobachtete Entwicklung steigenden Anzahl an Wohneinheiten wächst die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um die geschilderten Störungen und Belastungen zu minimieren, wird im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Zukünftig sind drei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie zwei Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb einer Hausgruppe (Rh/ Hg) und je Doppelhaushälfte zulässig. Im Vergleich zum heutigen Bestand sind auf einem Großteil der Baugrundstücke mit der getroffenen Festsetzung zusätzliche Wohneinheiten zulässig. Bei einzelnen, gegenwärtig sehr stark ausgenutzten Grundstücken sind künftig durch die Festsetzungen weniger Wohneinheiten zulässig als bisher. Diese Einschränkung betrifft jedoch nur die Wohnungsanzahl, nicht jedoch die zulässige Gesamtwohnfläche. Von den 38 Bestandsgebäuden weisen lediglich acht Gebäude eine zukünftig nicht mehr zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf. Dies bedeutet, dass 79 % des Bestandes die Festsetzung einhält. Die bestehenden acht Gebäude, welche von dieser Einschränkung betroffen sind, genießen 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.

Andererseits erfolgt durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude eine Sicherung des Gebietscharakters und eine 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.

7.8 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung ist durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Straßen "Oberer Dorfgraben" im Osten, "Auf der Burg" im Norden und "Am Edelman" im Süden gesichert.

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 GRZ II- Ermittlung einzubeziehen. Bei direkt an die Straße "Oberer Dorfgraben" angrenzenden Grundstücken ist dagegen die Zufahrt bei der GRZ-II- Ermittlung in Gänze zu beachten.

7.9 Gehrecht

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

7.10 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Die den Gebietscharakter prägenden Vorgartenbereiche sollen erhalten werden. Um diese von einer Bebauung und Versiegelung frei zu halten, ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese sind gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ("GRZ II") auf die zulässige Grundfläche, anzurechnen.

Die ergänzende Festsetzung, dass die Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite regelt, dient 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 festgesetzten östlichen Baugrenze, der für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten verwendet werden darf, auf maximal 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 festgesetzten westlichen Baugrenze Nebenanlagen jeglicher Art (dazu gehören Terrassen und Aufbauten) per Festsetzung ausgeschlossen.

7.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung der natürlichen Geländeentwicklung wird die Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen oder Abgrabungen auf 1,5 Meter gegenüber dem gewachsenen Gelände begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unverhältnismäßig hohe Aufschüttungen, als Fundamentauflage, zu einer unerwünschten städtebaulich dominanten Wirkung von Gebäuden führen. Ein zweites städtebaulich unerwünschtes Phänomen ist die Errichtung von hohen Stützwänden zur Hangsicherung. Daher ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin die Höhe der Stützwände auf 1,5 Meter begrenzt.

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

7.12 Grünplanerische Festsetzungen

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, ist der Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch § 1 BBodSchG). Zudem ist festgesetzt, dass Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Fassaden- und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der zukünftigen Weiterentwicklung eines grünen Charakters des Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen und grüngestalterisch das am Siedlungsrand liegende Quartier hin zum Außenbereich fördern.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m² 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 festgesetzte Begrünung der Fläche "E 1" mit ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen dient dem Schutz der angrenzenden Landschaft und hier insbesondere des direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) vor Beeinträchtigungen durch die Wohnnutzung. Die bereits bestehende Ortsrandeingrünung wird dadurch dauerhaft gesichert.

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 maximal 3000 Kelvin) mit zum Boden abstrahlenden Licht verwendet werden.

Durch die Errichtung großer Glasfronten, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken oder Übereckverglasungen sowie transparente Absturzsicherungen, kann es zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag kommen. Um diese Verluste zukünftig zu minimieren, sollten daher vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden. 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). Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Verwendung von Steinen und Folien zur Gartengestaltung 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. Ein Ausschluss dieser Art von Vor- und Hausgärten stellt ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes dar und wird daher ebenfalls entsprechend festgesetzt.

7.13 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 "E 1" gewürdigt, was zur Folge hat, dass Überschreitungen der Baugrenzen ausgeschlossen und Nebenanlagen (dazu gehören Terrassen und Aufbauten) auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig sind.

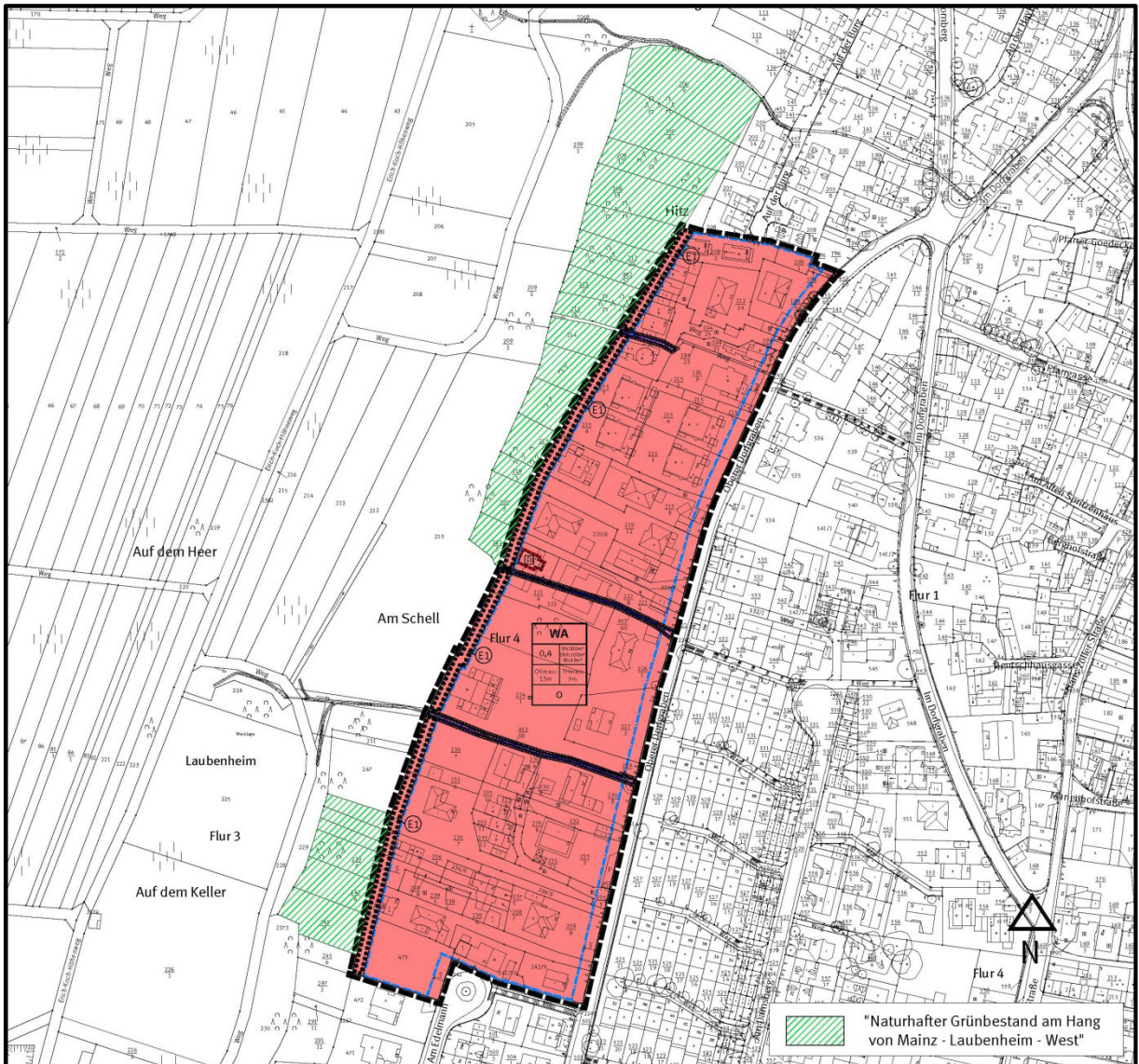


Abbildung 2: Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West, Stadt Mainz, 2019

7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer und vereinzelt Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen anzutreffen. Die Dachformen sind ohne markante Schwerpunkte über das Plangebiet verteilt. Hinzu kommen einzelne Besonderheiten (Zwerchhaus, turmartige Aufbauten etc.). Insgesamt entfaltet die Dachlandschaft damit eine sehr heterogene Wirkung, was durch die variierende Gebäudestellung noch verstärkt wird. Aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Dachflächen wird auf eine Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet.

Bei der Errichtung verschiedener Dachformen sind Vollgeschosse und nicht Vollgeschosse, also Staffelgeschosse zulässig. Werden nicht Vollgeschosse/Staffelgeschosse als abschließendes Geschoss im Dachraum beim Flachdach, Satteldach oder beim Pultdach errichtet, müssen diese um 1/3 der Gebäudetiefe von der straßenzugewandten Außenwand zurückversetzt werden. Durch

Staffelgeschosse bei Flachdächern, Satteldächern oder Pultdächern entsteht der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses. In Verbindung mit der exponierten Lage am Hang könnten diese Gebäude eine unerwünschte städtebaulich dominante Wirkung entwickeln.

Die bestehenden Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sehr heterogen. Sie reichen 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 bis zu zwei Meter Höhe stützen teilweise das Gefälle. Gebietsprägend sind jedoch Einfriedungen ohne Stützmauern bis in Höhe von ca. 1,5 Meter. Um die dominierende Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen der Bildung eines einheitlichen optischen Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin.

Es ist zudem 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 geschützten Landschaftsbestandteil (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 worden.

8. Schallschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Frankfurter Flughafens mit erheblichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Die höchsten Belastungen treten bei Ostbetriebsrichtung des Flughafens auf. Gemäß der Prognose 2020, veröffentlicht durch das Umwelt- und Nachbarschaftshaus (www.umwelthaus.org), liegen die zu erwartenden Fluglärmpegel am Tag bei 52 bis 53 dB(A) und nachts bei 46 bis 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 im Plangebiet am Tag eingehalten, nachts jedoch überschritten. Durch die Überschreitung nachts ist ein ungestörter Schlaf beim zum Lüften gekippten Fenster nicht mehr gewährleistet. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass die zum Schlafen genutzten Räume mit motorisch betriebenen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten sind, sodass 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.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

10. 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. 116 WE
Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl	ca. 260 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohnerinnen und Einwohner je Wohneinheit)	

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 m², 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 zukünftig eine Anzahl von 116 Wohneinheiten möglich ist. Diese betrachtet nicht die zukünftig differenzierte Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden von Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg), 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 Gebäuden von Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) auf. Es ist damit bereits im konservativsten Fall ein Entwicklungspotenzial vorhanden und eine Nachverdichtung möglich. Unter Berücksichtigung möglicher Grundstücksteilungen ist darüber hinaus weiteres Potenzial gegeben.

11. Überlagerung anderer Satzungen

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne "Laubenheim-West Erweiterung (L 34)" 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"*, wird von diesem Bebauungsplan überlagert und gelangt daher nicht mehr zur Anwendung.

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.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete