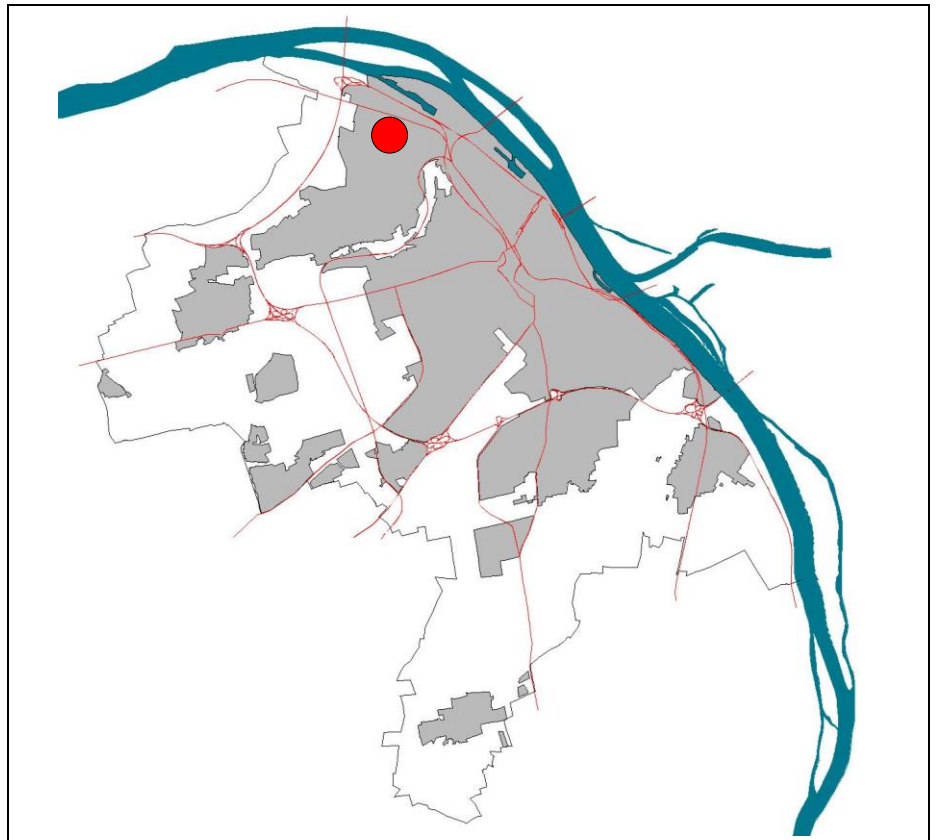


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"An der Quellwiese (M 105)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung.....	3
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
4.2	Bestehende Bebauungspläne	5
5.	Städtebauliches Konzept	5
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.1.1	Mischgebiet (MI)	6
6.1.2	Gewerbegebiet (GE).....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Gebäudehöhen	7
6.3	Bauweise	9
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	10
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.7	Grünplanerische Festsetzungen	11
6.7.1	Grünbestand	11
6.7.2	Bodenversiegelung	11
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.8.1	Dachform / Dachneigung	12
6.8.2	Einfriedungen.....	12
7.	Schallschutz	13
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	13
9.	Kosten.....	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "M 105" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Mombach. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Mombach, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Ingelheim,
- im Osten durch die "Körnerstraße",
- im Süden durch die "Quellwiesstraße" sowie die rückwärtige Begrenzung der Bebauung nördlich der "Nestlestraße",
- im Westen durch die "Quellwiesstraße".

2. Erfordernis der Planung

Der Ortskernbereich Mainz-Mombach verfügt nur über wenige qualitative öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume. Diese verteilen sich jedoch sehr ungleichmäßig im Siedlungsgebiet. Die an den Siedlungskörper angrenzenden wertvollen Naturräume (Mainzer Sand, Mombacher Rheinufer, Gonsbachtal) sind vom Ortskern aus fußläufig jedoch nur schwer zu erreichen. In Alt-Mombach sowie im Industrieviertel stehen nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, sodass vorwiegend den innerstädtischen Plätzen eine besondere Bedeutung als öffentliche Räume zukommt. Die zwischen der Bahntrasse der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Quellwiesstraße gelegenen privaten Grünflächen übernehmen somit eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Siedlungsgebiet, sowohl in Bezug auf das Mikroklima, als auch auf die Wohnumfeldqualität.

Mit dem Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" wird die Zielsetzung verfolgt, die vorhandene Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskernbereich Mainz-Mombach dauerhaft aufrecht zu erhalten. Zu den wesentlichen Aspekten, die im Rahmen dessen langfristig zu sichern sind, zählen die vorhandene Garten- und Freiflächenstruktur sowie die städtebaulich prägende Struktur in diesem Bereich.

Um die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen, sollen mit dem Bebauungsplan die vorhandenen Gartenflächen als private Grünflächen gesichert werden. Die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung soll entsprechend des Nutzungsgefüges innerhalb der Umgebung als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bereich des Mombacher Bahnhofes sowie die östlich angrenzende Lagerhalle soll langfristig als Gewerbegebiet gesichert und festgesetzt werden.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "M 105" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "M 105" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 überwiegend als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Grün- /Parkanlagen" sowie zu Teilbereichen als "gemischte Baufläche", "Flächen für Bahnanlagen" sowie "Wohnbaufläche" dargestellt.

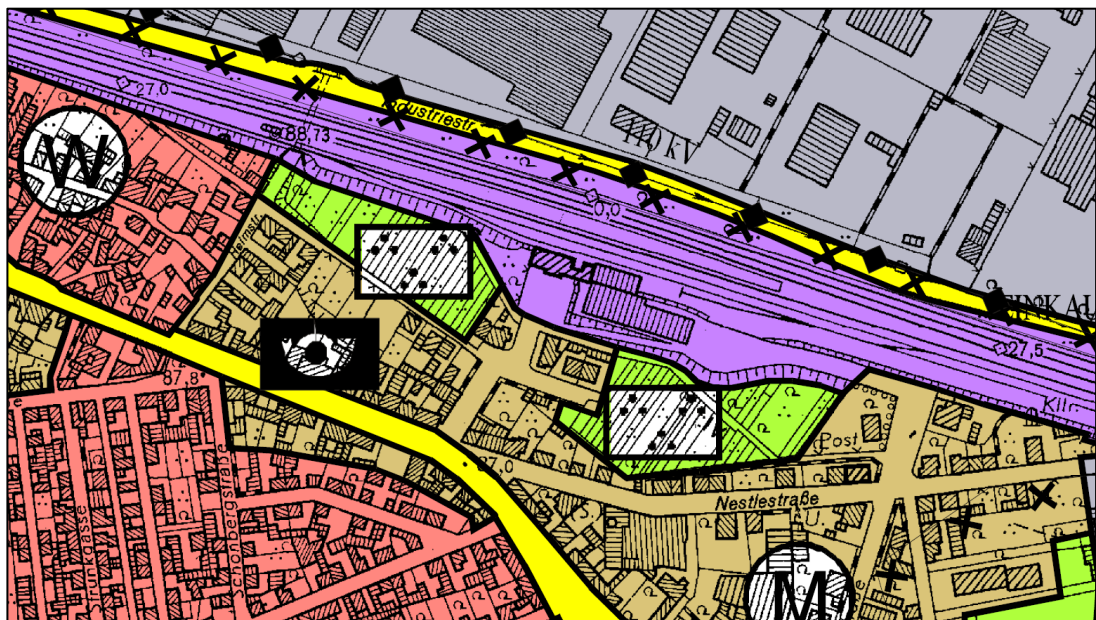


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Da der Bebauungsplan "M 105" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan nach

Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ohne förmliches Verfahren angepasst werden.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Quellwiese (M 105)" ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

An den nördlichen Randbereich der Bahnlinie Mainz-Ingelheim grenzt der Bebauungsplan "Quellwiese (I 43)" mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Mainz entlang der Rheinstraße an. Im südlichen Randbereich grenzt der Bebauungsplan "Ladenzentrum Hauptstraße Mombach (M 101)" an die "Nestlestraße" an. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich, dem Stadtteilzentrum "Mombach-Ortskern", welches im Rahmen des "Zentrenkonzepts Einzelhandel" der Stadt Mainz erfasst wurden. Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" wurde erstmals 2005 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen und wird seither kontinuierlich fortgeschrieben.

5. Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan "M 105" gefestigt. Darüber hinaus sollen gebietsverträgliche und dem Planungsziel entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs gewährt werden.

Im Geltungsbereich sind insbesondere die vorhandenen privat genutzten Gartenflächen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf als private Grünflächen gesichert und konsequent von einer Wohnbebauung freigehalten werden sollen. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich soll neben den vorhandenen Grünbeständen die Bestandsbebauung gesichert werden. Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete werden die rückwärtigen, zum Teil begrünten Grundstücksbereiche von einer weiteren Bebauung frei gehalten. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich somit im Bereich der festgesetzten Mischgebiete deutlich am Bestand. Da sich die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits durch die Gebäudehöhen im Bestand von der Umgebungsbebauung abhebt, orientiert sich auch die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Gebäude an der Bestandssituation.

Innerhalb des gewerblich geprägten Teilbereichs des Plangebiets wird eine bauliche Weiterentwicklung durch großzügig gefasste Baufester ermöglicht. Dieser Bereich liegt südlich der Bahntrasse Mainz-Ingelheim und verfügt im Bestand bereits über zwei Lagerhallen sowie zwei Bahnhofsgebäuden, die den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs sowie den Übergang zwischen dem

Wohngebiet und der Bahntrasse mit dem nördlich daran angrenzenden Industriegebiet entlang der "Rheinstraße" bildet.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet (MI)

Das gesamte Plangebiet gliedert sich an den historischen Mombacher Ortskern an und bildet den Siedlungsbereich zwischen Ortskern und Bahntrasse. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die vorhandene, an den Ortskern Mombach angrenzende Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt. Die westlich und östlich im Geltungsbereich gelegenen privaten Grünflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten festgesetzt und tragen somit zu einer Aufwertung der Wohnumfeldqualität bei.

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsschichtung" im Plangebiet und der Pufferbildung zwischen dem südlich angrenzenden Ortskernbereich und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie der Bahntrasse wird für einen Teilbereich des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung von Flächen für Arbeitsplätze und tertiäre Nutzungen auch darum, der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, der bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an den zulässigen Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung.

Neben dem Wohnen, den Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als ergänzende Nutzungen städtebaulich denkbar.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Tankstellen würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Quartiers stören. Tankstellen entsprechen nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche hinein. Diese Nutzungen sind deshalb innerhalb des festgesetzten Mischgebiets ausgeschlossen.

6.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Am nördlichen Rand des Plangebiets schließt sich ein Gewerbegebiet an das Mischgebiet sowie an die privaten Grünflächen an. Das Gewerbegebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Mombacher Ortskern" und bildet den räumlichen Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Mischgebiet und der nördlich verlaufenden Bahntrasse.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, Ansiedlungsfläche für produzierendes und verarbeitende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses ist der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig.

Neben den Gewerbebetrieben aller Art, den Lagerhäusern und Lagerplätzen, den öffentlichen Betrieben sowie den allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sind auch Anlagen für sportliche Zwecke in den Teilen des Gewerbegebiets städtebaulich denkbar. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke und ebenso Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Quartiers stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudehöhe als maximale Oberkante der Gebäude sowie die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung vorgegeben und basiert auf der Zielsetzung der Planung, sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen als auch gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs zu gewähren.

6.2.1 Gebäudehöhen

Das gesamte Plangebiet stellt sich hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen eher heterogen dar. Charakteristisch für das festgesetzte Mischgebiet ist eine

drei- bis viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Westlich und östlich der Eingangssituation zum Bahnhofsgebäude wird die Bebauungsstruktur durch städtebaulich dominante drei- bis Viergeschossige Wohngebäude geprägt. Diese bilden die Raumkante entlang der "Torsituation" der Quellwiesstraße, die zum Bahnhofsgelände führt. Diese Hausgruppen weisen im Bestand eine Oberkante von 19,0 m auf. Im westlichen Teilbereich des Mischgebiets bildet ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einer Oberkante von 13,0 m den Übergang des Mischgebiets zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen. Die Abstufung der jeweiligen Gebäudeoberkanten in diesem Übergangsbereich ist aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum, dem alten Ortskern Mombach sowie aufgrund der angrenzenden privaten Erholungsgärten aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Die südlich an diesen Teilbereich angrenzende Bebauung weist zwei Vollgeschosse und damit eine geringere Gebäudeoberkante auf. Im östlichen Randbereich des Plangebiets bildet die vorhandene Einzelhausbebauung mit einer Oberkante von 15,0 m den Übergang des Plangebiets zur angrenzenden "Körnerstraße" und stellt zugleich die städtebaulich relevante bauliche Abgrenzung zwischen der Siedlungsbebauung und der vorhandenen Grün- und Freiflächenstruktur dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets weist das dem Bahnhof vorgelagerte Grundstück eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Oberkante von 5,0 m bis 9,0 m auf. Die nordöstlich gelegenen Lagergebäude weisen gemessen an der vorgelagerten Verkehrsfläche (Quellwiesstraße) eine Oberkante von 12,0 m auf. Aufgrund des bestehenden Geländeniveaus innerhalb dieses Bereichs ergibt sich ein Höhenunterschied von 5,0 m, wodurch die relative Oberkante des Gebäudes bei 7,0 m liegt.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch Staffelgeschosse, Attika, Dachüberstände, Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten.

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 Vollgeschosses erreichen.

Die Höhenfestsetzung im festgesetzten Gewerbegebiet ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschoszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche. Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

6.3 Bauweise

Die Bebauung innerhalb des Baufensters auf der West- und Ostseite des Bahnhofzugangs erfordert weiterhin eine geschlossene Raumkante, durch welche die "Torsituation" zum Bahnhofsgelände entlang der Quellwiesstraße sowie das geschlossene Straßenbild südlich des Gewerbegebiets maßgeblich geprägt wird. Um die Geschlossenheit des Straßenbildes in dem Bereich auch langfristig zu sichern, ist eine durchgehende Bebauung in diesem Bereich erforderlich. Da allerdings gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand erforderlich wird, ist die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung hierzu städtebaulich nicht geboten. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um zu vermeiden, dass durch die Errichtung von mehreren Einzelbaukörpern die schützende Struktur aufgebrochen wird, sind die Gebäude innerhalb der Baufenster dennoch ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.

Im Übergangsbereich zu den westlich gelegenen Gartenparzellen wird die offene Bauweise erhalten, um eine weitere Inanspruchnahme der privaten Grünflächen zu vermeiden. Eine offenen Bauweise ist ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der angrenzenden "Körnerstraße" zu finden, wo auch eine straßenbündige Bebauung zugelassen wird, die aufgrund der Prägung aus dem Bestand ermöglicht werden soll.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bauungsstruktur werden Baugrenzen festgesetzt, die sich an der bisherigen Bebauung orientieren.

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 innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von rund 13,0m bis 16,0 m definiert, was ausreichend Spielraum für die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblichen Gebäuden gewährt.

Innerhalb des Gewerbegebiets wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die Raum für eine bauliche Weiterentwicklung der Bebauung im Bereich südlich der Bahntrasse ermöglicht. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der bereits vorhandenen Lagerhalle, die rückwärtige Baugrenze wird aus dem Bestand übernommen und grenzt an den Geltungsbereich des Plangebiets.

Um ein Heranrücken der empfindlichen Wohnbebauung an die angrenzende Bahntrasse Mainz-Ingelheim nördlich des Geltungsbereiches zu vermeiden, wird die definierte überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet an dem nächstliegenden Gebäude des Bestandes orientiert und geht nicht darüber hinaus.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die vorhandenen Vorgartenbereiche im Mischgebiet 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.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Durchwegung des Plangebiets von der Quellwiesstraße zu den Gleisen des Bahnhofs Mainz-Mombach ist innerhalb der Parzelle Flur 1, Flurstücks-Nr. 742/19 ein Gehrecht "G1" zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gehrechts ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen und an die angrenzende festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Quellwiesstraße anzuschließen.

Das im westlichen Teilbereich des Plangebiets festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der Eigentümer und Pächter anliegender Gartenparzellen und dient der gesicherten Erschließung der Grundstücke.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiet ist ein weiteres Gehrecht "G2" zugunsten der Eigentümer und Pächter angrenzender Gartenparzellen festgesetzt. Dieses dient der gesicherten Erschließung der Grundstücke sowie der Durchwegung des Plangebiets von der Quellwiesstraße zur westlich angrenzenden Körnerstraße.

Erschließung des Plangebiets

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 Mombach besteht an mehreren Stellen sowohl über die öffentlichen Straßen, als auch über Fußwege.

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Mainz-Mombach, die über die an die Quellwiesstraße anschließende "Hauptstraße", die "Kreuzstraße" sowie die Straße "In der Dalheimer Wiese" vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl durch den Haltepunkt der Regionalbahn am Bahnhof Mombach nördlich des Geltungsbereichs als auch durch die südlich gelegene Bushaltestelle

"Mombach/Bahnhof" (Linie 60, 61, 63, 620) gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhaltepunkt grenzt direkt an den Geltungsbereich an.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Der bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten.

6.7 Grünplanerische Festsetzungen

6.7.1 Grünbestand

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch die intensive Begrünung auf den vorhandenen privaten Gartenflächen aus. Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der öffentliche Straßenraum lässt aufgrund seines Querschnittes keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen zu, sodass sich der vorhandene Baumbestand ausschließlich auf privaten Grundstücken befindet. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebiets sowie in den vorhandenen Vorgartenbereichen befinden sich zum Teil Grünbestände, die den Grüncharakter des Gebiets prägen.

Die gärtnerisch genutzten Parzellen nehmen einen überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein. Bei den vorhandenen Gartenparzellen handelt es sich um private sowie verpachtete Grundstücke, die gärtnerisch genutzt werden. Um diese Freiflächen auch weiterhin zu sichern, werden diese als "private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten" im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Wohnumfeldqualität sowie die Bedeutung des Quartiers im Hinblick auf innerstädtische private Erholungsflächen durch bestehende Grün- und Freiflächen zu stärken. Durch die Festsetzung als "private Erholungsgärten" sind die Gartenflächen klar von den Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu unterscheiden. Während die Kleingärten regelmäßig über einen Verein verpachtet und kontrolliert werden, kann die Nutzung der privaten Erholungsgärten weniger stark reguliert werden.

Die Nutzung innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans definiert. Demnach ist innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten je Garten nur ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Laube) mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig. Um die Flächenversiegelung innerhalb dieses Gartenbereiches so gering wie möglich zu halten und den prägenden Grüncharakter des Gebiets zu wahren, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Gartengrundstücken unzulässig.

6.7.2 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.8.1 Dachform / Dachneigung

Das gesamte Plangebiet sowie auch das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig geneigte Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Lediglich bei vereinzelt Baukörpern oder untergeordneten Nebengebäuden, treten Flachdächer auf, die eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

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.

6.8.2 Einfriedungen

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke entlang der Torsituation im Bereich der Quellwiesstraße zum Bahnhofsgelände charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50 m erfolgt. Die baulichen Einfriedungen innerhalb dieses Bereichs bilden bauliche Raumkanten und leiten zum anschließenden Bahnhofsvorplatz über.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind lediglich die Grundstücksgrenzen betroffen, die innerhalb der Torsituation (Stichstraße zum Bahnhofsgelände) entlang der Quellwiesstraße an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen. Die Quellwiesstraße verbindet den Bahnhof Mombach mit der Hauptstraße und damit mit dem historischen Ortskern. Dieser Teilbereich der Quellwiesstraße ist durch ein geschlossenes Straßenbild mit durchgängigen Einfriedungen geprägt.

Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich eine Regelung zu Einfriedungen getroffen, die eine zwingende Errichtung von baulichen Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m fordert. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Die begrünten Vorgärten auf den Grundstücken östlich der Torsituation zum Bahnhofsgelände

sind beizubehalten sowie als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern. Einfriedungen wie Mauern und Zäune sind 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.

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

7. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmimmission, im Einzelnen durch Gewerbelärm und Schienenverkehrslärm, vorbelastet. Südöstlich der Bahnlinie grenzt das Bahnhofsgebäude sowie eine bestehende Lagerhalle des festgesetzten Gewerbegebiets (GE) an. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur nördlich angrenzenden Bahnlinie Mainz-Ingelheim ist die Lärmimmission durch den Schienenverkehrslärm auf das gesamte Plangebiet besonders ausgeprägt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) 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 Mischgebiet 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 "M 105" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter sowie die städtebaulich prägende Struktur in diesem Bereich, die vorhandenen Garten- und Freiflächenstrukturen zu sichern, um somit die vorhandene Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskern dauerhaft aufrecht zu erhalten

9. 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