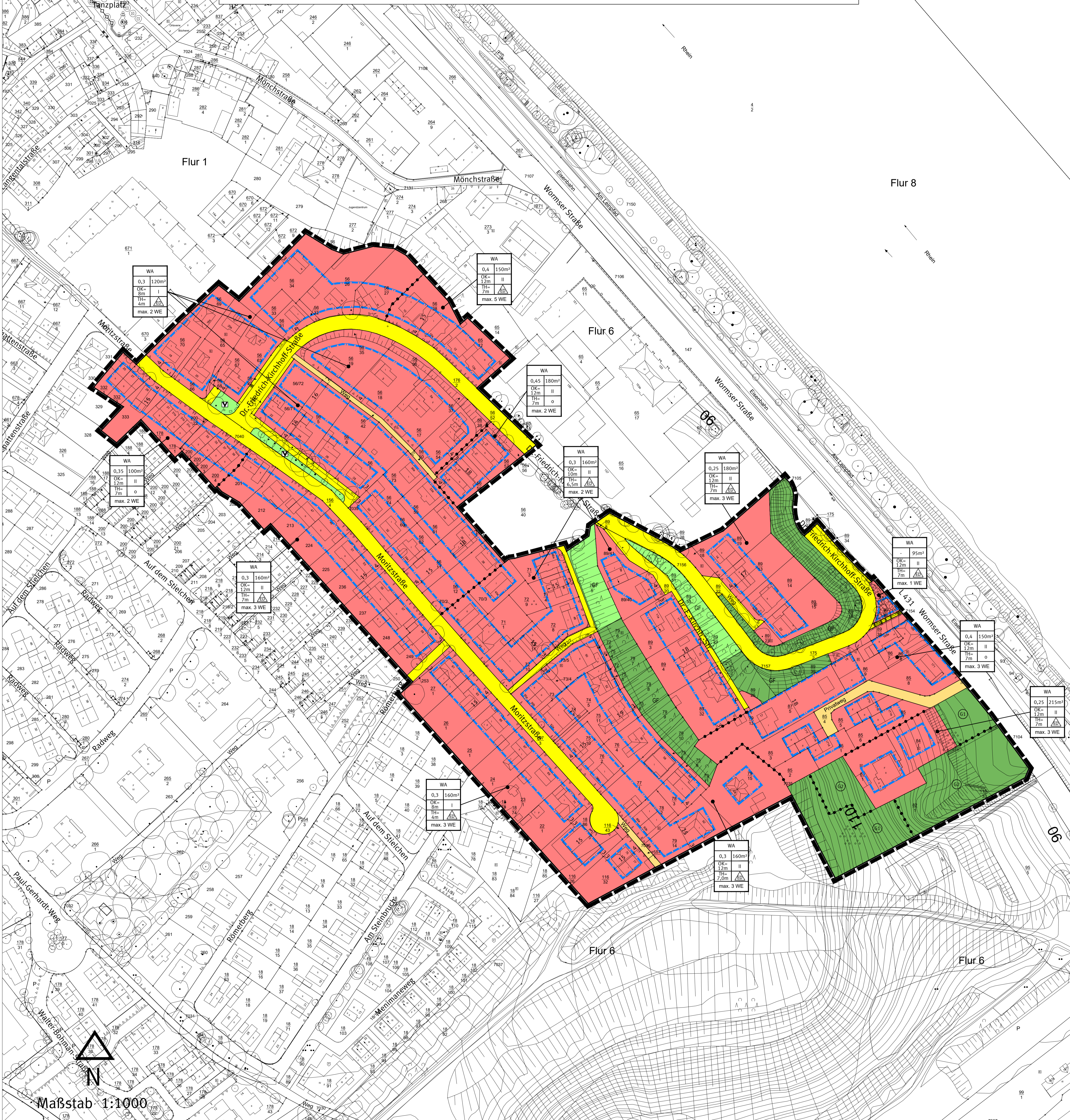


Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschemata der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,2	99m ²	
OK	II	
TH	o	
Z	o	
max. 1 WE		

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 13 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
TH Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Grundflächenzahl (GRZ)
0,3 Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)
GR=150m² max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3 WE max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 13 BauVO)

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Strassenbegrenzungslinie
o öffentliche Verkehrsflächen
o private Verkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
o Straßengeleitgrün
GF Gehölzfläche
o Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
o Naturaher Garten mit flächigem Gehölzbestand
o Naturaher Garten
GF Gehölzfläche

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

o Bemaßung
Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Moritzstraße (W 106)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche sind durch Planeintrag festgesetzt. Für die Errichtung eines Einzelgebäudes ist die festgesetzte maximale Grundfläche maßgebend. Bei der Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück, muss die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten werden.

1.2.2 Beim Bau von Doppelhäusern ist die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.

1.2.3 Beim Bau von Hausgruppen ist die max. zulässige Grundfläche je Einzeleinheit einer Hausgruppe auf 100 m² begrenzt.

1.2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Traufhöhen beziehen sich auf die derzeitige Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes, an dem Standort, an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind bei der Errichtung von Hausgruppen max. 4 Gebäude zulässig. Die Hausgruppen sind darüber hinaus nur bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen zu Stellplätzen und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

1.4.3 Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Bei Grundstück mit einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gem. Eintragung in die Nutzungsschablone begrenzt. Beim Bau von Hausgruppen ohne Grundstücksteilung sind 4 einzelne Wohneinheiten zulässig. Beim Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je einzelne Wohneinheit der Hausgruppe reduziert.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" sowie die Grünflächen "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.

1.6.2 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünfläche "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturaher Garten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeinutzung sowie Zufahrten zu Wohngebäuden ausnahmsweise auf bis zu maximal 20 % der Fläche zulässig.

Die genaue Abgrenzung zwischen den festgesetzten Grünflächen "G 1" und "G 2" wird im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend der Ergebnisse des Baum- und Artenschutzgutachtens angepasst.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie z.B. Splittfugen- oder offenporigem Wabenfugenpflaster auszuführen.

1.7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum der mit einem Stammumfang von mindestens 15/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.7.3 Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wand- und Fassadenflächen.

1.7.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei der Installation von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind diese mit der Dachneigung zu kombinieren und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

1.7.5 Ab einer Mindestzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzschalen von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzschalen sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfluten bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenschutzliste empfohlen.

1.7.6 Festsetzungen zu dem Erhalt von Bäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachaufbauten

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.

2.1.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig.

2.1.3 Zwerchhäuser sind mit gleichen Dächern auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes. Zwerchhäuser sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Fassadenbreite zulässig. Die Gesamtbreite aller Zwerchhäuser darf in Summe max. 1/2 der jeweiligen Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Summe max. 1/2 der jeweiligen Breite der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten. Je Einzeleinheit / Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite zulässig. Vom Organg oder Walm müssen Giebeln und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Bauliche Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 150 cm Höhe zulässig.

2.3 Mülltonnenstandplätze

2.3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzuzüchten.

2.4 Vorgärten

2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. Hinweise

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der benetzten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 0631/ 20 16-390, Fax: 0631/ 20 16-333, E-Mail: archaologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalpflege Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werkzeuge vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Altlasten / Bodenschutz

Hinweise zum Thema "Altlasten / Bodenschutz" werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Besonderer Artenschutz

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

Denkmalschutz

Hinweise zum Denkmalschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010 S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 227).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60-Bauamt	kataster geprüft		

CAD - Planelemente			
Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Baum W106 Pl.dwg	16.12.21	
Digitaler Stadtgrundkarte	SDG W106 Pl.dwg	16.12.20	
textliche Festsetzungen	3-0423.docx	15.12.21	

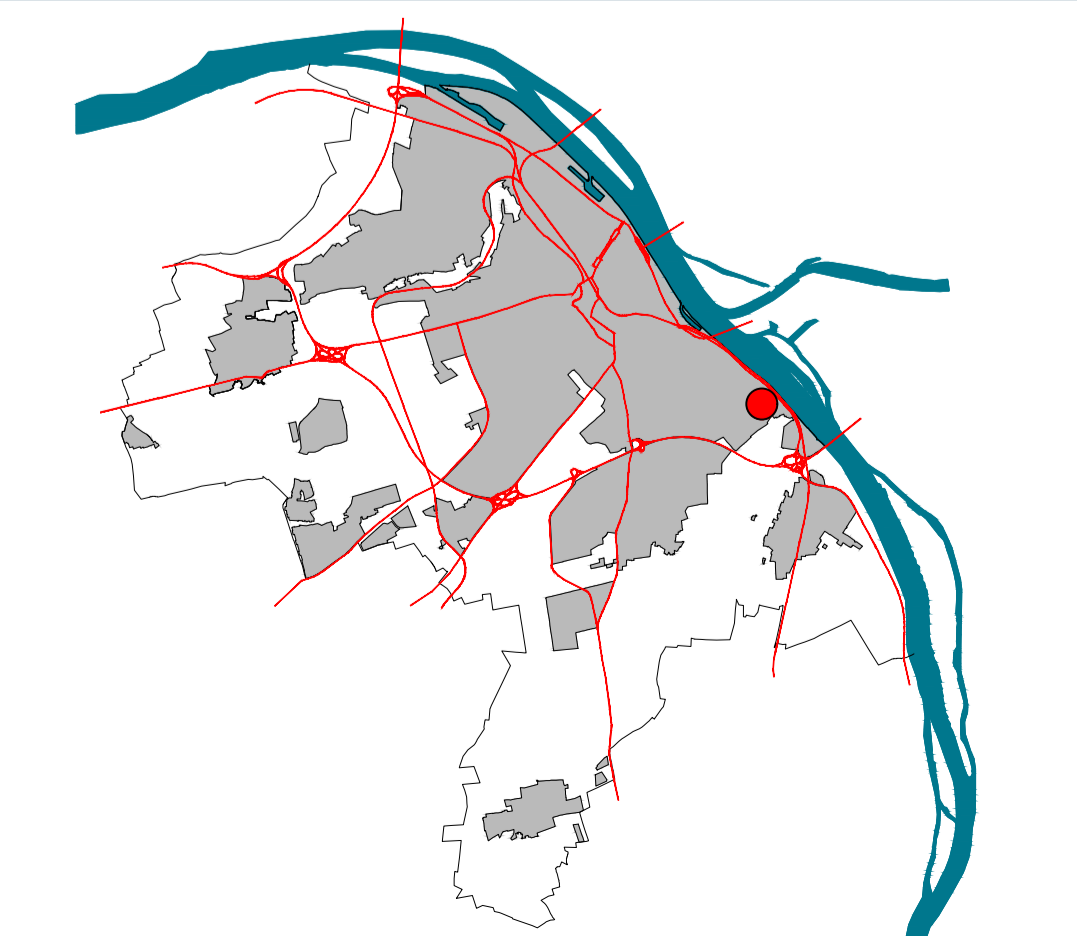
Verfahren		Genehmigung	
	Datum		
1. Auftragsabschluss durch den Statler gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.02.21		
2. Einreichung der Bauzeichnung des Auftragsvollziehers gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.02.21		
3. Beschluss über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
4. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
5. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
6. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauzeichnung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB			
8. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
9. Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauzeichnung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB			
10. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
11. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
12. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
13. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			
14. Einreichung der Bauzeichnung des Bauherrn über die Anweisung des § 11 Abs. 1 BauGB			

Bearbeiter/in	Grob	Datum	Datum
Zeichner/in	Fein	Datum	Datum
Abteilungsleiter	Geprüft	Datum	Datum
Amtsleiter	Mainz		Ausgefertigt, Mainz
Strobach			
	Beigeordnete		Übersichtsbauamt

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe I

W 106

"Moritzstraße"



Maßstab 1:1000

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 08.01.2019
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"