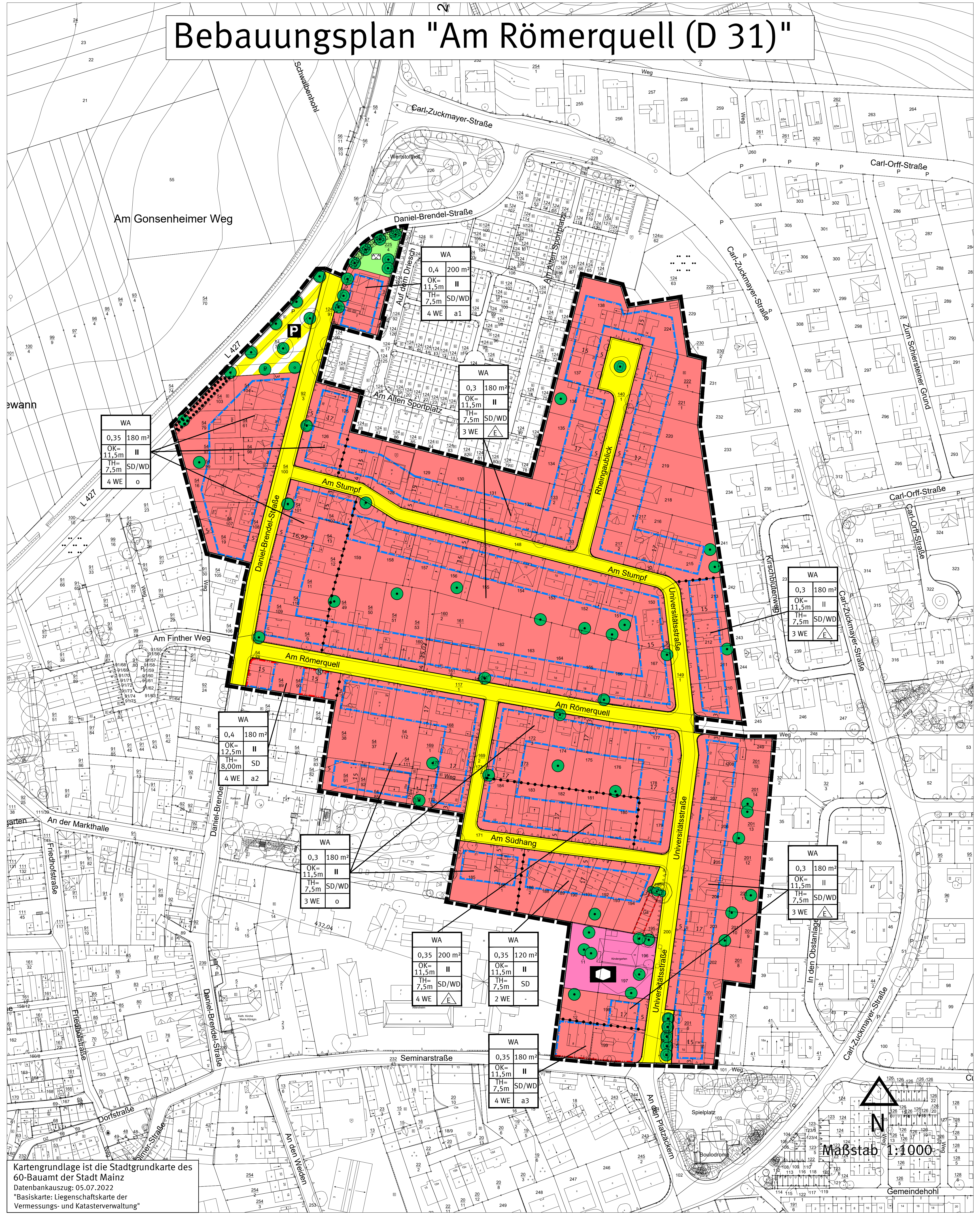
Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"


Schwalbenhohl
Carl-Zuckmayer-Straße
Carl-Orff-Straße
Wertstoffhof
Daniel-Brendel-Straße
Am Gonsenheimer Weg
Auf dem Driesch
Am Alten Sportplatz
Zum Schiersteiner Grund
Rheingaublick
Am Stumpf
L 427
Kirschblütenweg
Am Finther Weg
Am Römerquell
Universitätsstraße
Am Südhang
An der Markthalle
Friedhofstraße
In den Obstanlagen
Seminarstraße
Dorfstraße
An den Weiden
An den Platzäckern
Spielplatz
Boulodrome
Gemeindehohl
Kindergarten
Rathaus
Schule
Kath. Kirche Maria Königin
Altersheim
WA | 0,4 | 200 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 4 WE | a1
WA | 0,35 | 180 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 4 WE | o
WA | 0,3 | 180 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 3 WE | E
WA | 0,4 | 180 m² | OK= 12,5m | II | TH= 8,00m | SD | 4 WE | a2
WA | 0,3 | 180 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 3 WE | o
WA | 0,35 | 200 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 4 WE | E
WA | 0,35 | 120 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD | 2 WE | -
WA | 0,35 | 180 m² | OK= 11,5m | II | TH= 7,5m | SD/WD | 4 WE | a3
N
Maßstab 1:1000

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 05.07.2022
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,3	180 m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
OK= 11,5m	II	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
TH= 7,5m	SD/WD	Traufhöhe	Dachformen
3 WE	a3	max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude	Bauweise

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

- 🟥 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,4 Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)

- 180 m² max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 3 WE max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Dachform
(§ 88 LBauO, § 9 Abs.4 BauGB)

- SD Satteldach
- WD Walmdach

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- a1 abweichende Bauweise 1
- a2 abweichende Bauweise 2
- a3 abweichende Bauweise 3
- o offene Bauweise
- △E nur Einzelhäuser zulässig

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 🟩 Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  - ⁙ Wiesenfläche mit Baum- und Gehölzbestand

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Flächen für Gemeinbedarf
  Zweckbestimmung:
  - ⬢ Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen
  Zweckbestimmung:
  - Ga Garagen

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

- Strassenbegrenzungslinie
- 🟨 Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - P Parken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Ⓝ Nisthilfe (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ◎ Anpflanzen von Bäumen
- ● Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellung

- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Am Römerquell (D 31)"

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 BauNVO).

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

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Grundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

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 Einzelgebäude einer Hausgruppe auf 100 m² begrenzt.

1.2.4 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, sowie für Festsetzung der Höhe von Einfriedungen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise
In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" dürfen Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Straße "Am Alten Sportplatz" errichtet werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude mit Straßenseitiger Grenzbebauung zu errichten. Darüber hinaus darf an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a3" sind die Gebäude mit Straßenseitiger Grenzbebauung an der "Seminarstraße" zu errichten. Darüber hinaus darf an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

1.3.2 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; § 23 Abs. 5 BauNVO)

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 der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen zu max. 25 % für Stellplätze 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 Grundstücken mit einer Doppelhausbebauung oder bei Haugruppen ist je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus einer Hausgruppe 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 Doppelhäusern und Hausgruppen ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Doppelhaushälfte bzw. Einzelgebäude einer Hausgruppe reduziert.

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

1.6.1 *Versiegelung*

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 auszuführen.

1.6.2 *Installation von Nisthilfen*

Sofern Quartiere des Stares an dem Bestandsgebäude Am Römerquell 1a (Flurstück 54/90, Flur 6) nicht erhalten werden können, sind künstliche Nisthilfen für den Star (z.B. Starenkasten oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden des baulich veränderten Bestandsgebäudes bzw. eines neu errichteten Gebäudes zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind an den zur Straße ausgerichteten Fassaden anzubringen.

1.6.3 *Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet*

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

Zusätzlich ist je angefangene 150 m² der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche mindestens ein landschafts- und standortgerechter, vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen können angerechnet werden.

Es wird die Verwendung der Arten aus der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.6.4 *Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf*

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist je 100 m² nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche mindestens ein landschafts- und standortgerechter, hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/ 20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und zu erhaltene Bäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

Auf mindestens 10% der Grundstücksfläche sind standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.6.5 *Fassadenbegrünung / Begrünung von Außenwänden*

Tür- und/ oder fensterlose Außenwände und zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen ab einer Größe von 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge 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 und grenzständige Außenwände.

1.6.6 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden 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 ausgenommen.

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn pro 3 qm nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 qm mit standortgerechten Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück hergestellt und dauerhaft unterhalten wird. Die Pflanzung ist zusätzlich zur Begrünung der Grundstücksflächen gemäß Nr. 1.6.3 auszuführen.

1.6.7 *Begrünung von Stellplätzen*

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren 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 Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.6.8 *Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen*

Decken von unterbauten Flächen (Tiefgaragen etc.), die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
Großsträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.6.9 *Vorgärten*

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zugängen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.
Bei einer Tiefe der Vorgärten von mind. 4 m ist je Baugrundstück ein landschafts- und standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgärten vorhandene Bäume und Bäume, die zu erhalten sind, können angerechnet werden.

1.6.10 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Erhaltung von Bäumen
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gegen Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen; diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

Anpflanzung von Bäumen
Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltsfläche sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zur Schaffung eines geschlossenen Strauch- und Gehölzstreifens durch die Pflanzung standortgerechter, vorwiegend heimischer Sträucher (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu ergänzen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch landschafts- und standortgerechte, vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden. Der Verlust von Sträuchern ist durch landschafts- und standortgerechte, vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzte Anpflanzfläche ist eine lockere, frei wachsende und mindestens einreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm, Pflanzabstand 2 x 2 m) anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festsetzen Bäume sind zu integrieren. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

1.7 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 *Beleuchtung außerhalb von Gebäuden*

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

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. Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig.

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 der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Je Einzelgaube oder Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang oder Walm müssen Gauben und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

2.2 *Einfriedungen*

2.2.1 Bauliche Einfriedungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 150 cm Höhe zulässig. Bei blickundurchlässigen Einfriedungen und Stützmauern ist die Höhe auf max. 100 cm begrenzt.

2.2.2 Entlang der westlichen Seminarstraße bis zur Universitätsstraße sind blickundurchlässige bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von mind. 200 cm zu errichten.

2.3 *Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen*

2.3.1 Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

2.4 *Vorgärten*

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

3. *Hinweise*

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
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 belebten 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 Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.
Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./29.2. vorgenommen werden.
Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen, sind im Vorfeld vorhandene Bäume Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), 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). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.
Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Nisthilfen

Beim Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsstützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.
Im Falle geplanter Abriss-, Bau- Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 2 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Pflanzenvorschlagsliste

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant'
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Feldulme

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Obstgehölze als Hochstamm in Sorten	

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Juniperus communis	Wacholder*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* Großsträucher

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung, die Einfriedungen und die Einhausung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt*
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

* Arten benötigen eine Kletterhilfe

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Hinweis:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen 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	18.7.22	

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan D 31_S.dwg	18.07.22	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk Drais.dwg	05.07.22	
textliche Festsetzungen	3-TF-D 31.rg.docx	11.07.22	

Verfahren

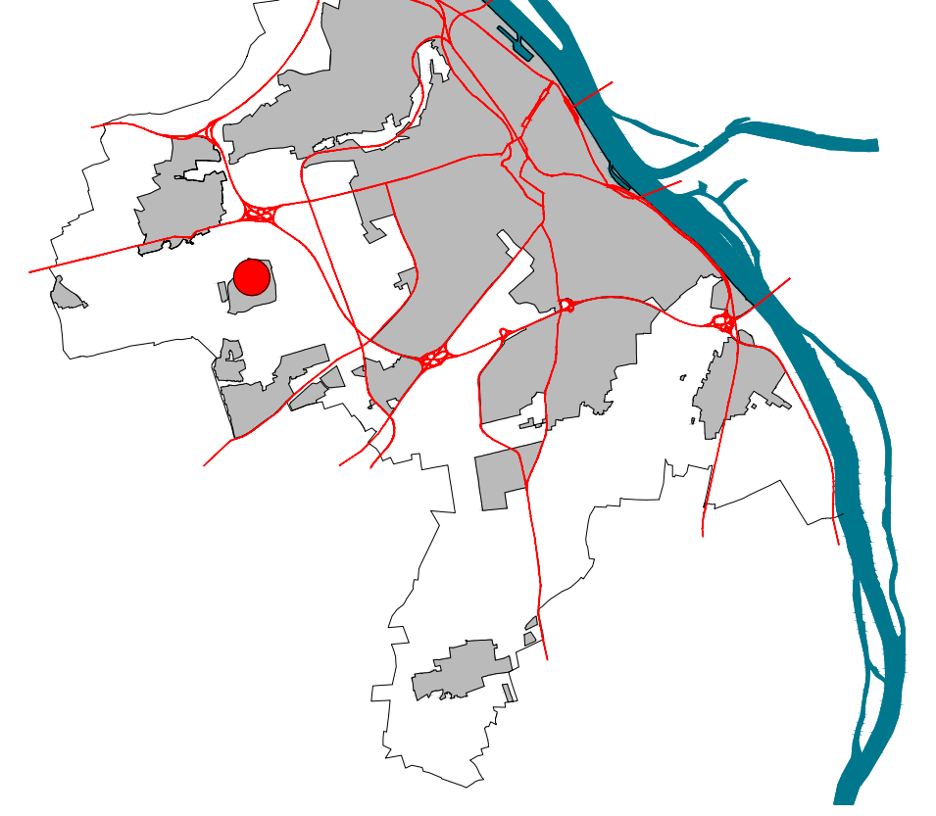
	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.09.19 03.06.20	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	11.10.19 19.06.20	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	19.06.20	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 29.06.20 bis 24.07.20 :		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	19.05.22	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 30.05.22 bis 01.07.22 :	20.05.22	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	-	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	-	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
11. Ausgefertigt:		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Groh
Zeichner/in	Neumert Gerter
Abteilungsleiter	Rosenkranz

Amtsleiter Strobach	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan D 31
Satzungsbeschluss

"Am Römerquell"

Landeshauptstadt
Mainz