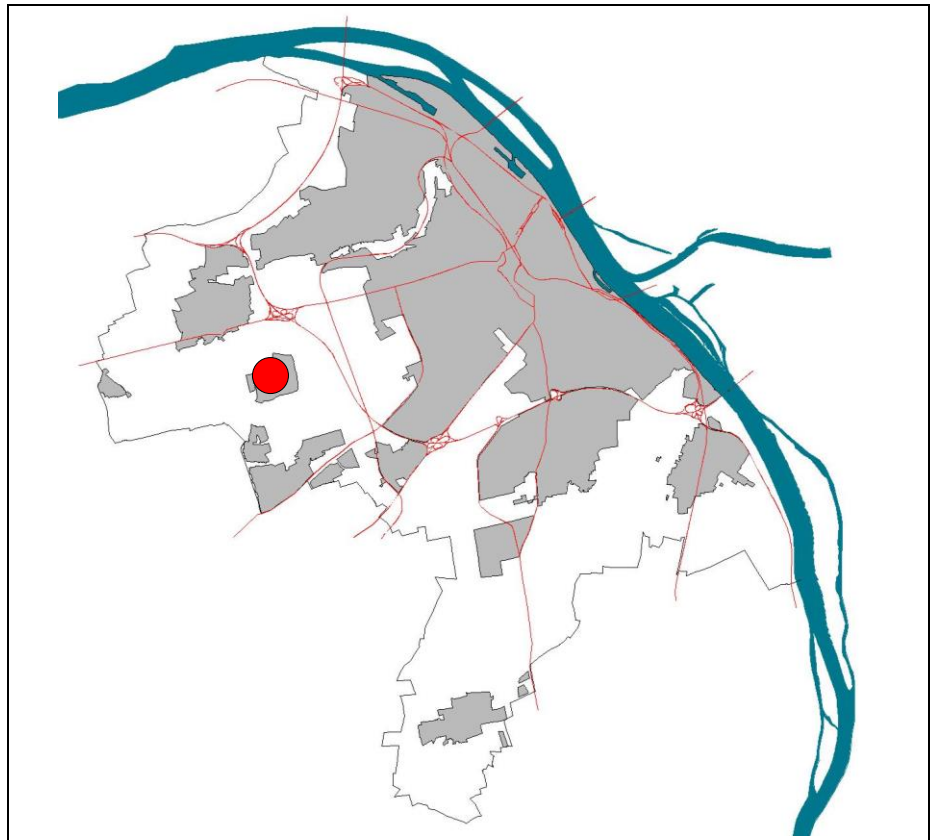


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am Römerquell (D 31)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung	4
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehende Bebauungspläne	5
3.3	Bestehende Erhaltungssatzung	6
4.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5	Anzahl der Wohneinheiten.....	11
4.6	Grundstücksgrößen	11
4.7	Bäume und Sträucher	12
4.8	Dachformen.....	12
4.9	Einfriedungen.....	12
5.	Erschließung.....	12
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	16
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten.....	18
6.7	Anzahl der Wohneinheiten.....	18
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
7.	Schallschutz	24
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	25
9.	Umweltbericht.....	25

10.	Fachgutachten	31
10.1	Artenschutzrechtliches Fachgutachten.....	31
11.	Statistik	32
12.	Kosten	32

Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "D 31" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- *Artenschutzrechtliches Fachgutachten mit Baumerfassung (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, März 2022)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Drais. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Drais, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

Im Norden durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- die Straße "Auf dem Driesch",
- die Bebauung südlich und östlich der Straße "Am Alten Sportplatz",
- die Bebauung südwestlich der Carl-Zuckmayer-Straße.

Im Osten durch:

- die Bebauung westlich der Carl-Zuckmayer-Straße und des Kirschblütenweges,
- die Bebauung westlich der Straße "In den Obstanlagen".

Im Süden durch:

- die Seminarstraße,
- das Altenzentrum Maria Königin, Flurstück Flur 1, Flst. 1/13
- die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz auf den Flurstücken Flur 6 Flst. 54/96,
- die Bebauung entlang der Daniel-Brendel-Straße, Flst. 54/82, 54/80, 54/95, 54/94.

Im Westen durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- das Flurstück Flur 6 Flst. 54/105,
- die Bebauung entlang des Wohnweges "Am Finther Weg" mit den Flurstücken Flur 1 Flst. 91/30, 91/23.
- die Landesstraße 427.

2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese neuen Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die in jüngster Zeit zusätzlich beantragten Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben

durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

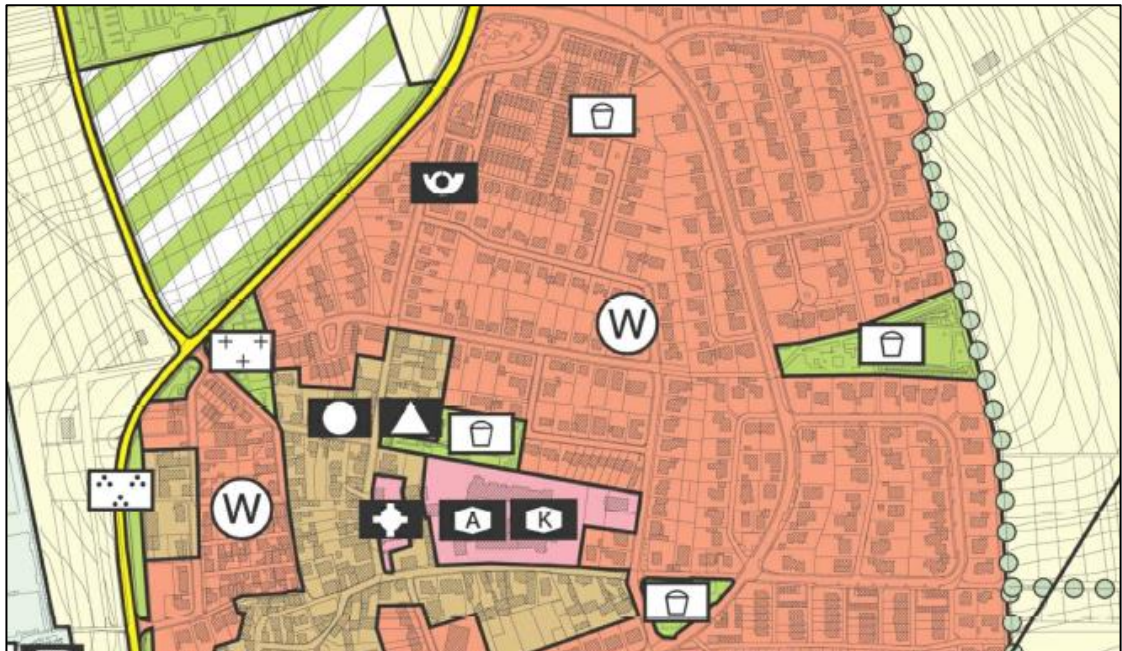


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 überwiegend als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der bestehende Kindergarten in der Universitätsstraße ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf enthalten.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der überwiegende Geltungsbereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

Lediglich in kleinen Randbereichen sind Grundstücksteile bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet am Mainzer Weg (D 21)" überplant. Bei der Überlagerung

handelt es sich um nicht bebaute Grundstücksteile (Gärten) der Bebauung innerhalb des "D 31", weshalb zur Schaffung von Rechtsklarheit eine Einbeziehung dieser Flächen in den "D 31" erfolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "D 31" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes "D 21" vollständig.

3.3 Bestehende Erhaltungssatzung

Für den Ortskern von Mainz-Drais existiert die rechtskräftige Erhaltungssatzung "D 7 S". Sie dient der Sicherung der städtebaulichen Eigenart und der baulichen Struktur der historischen Ortskernstruktur. Diese Satzung schließt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" an. Lediglich an einer Stelle erfolgt eine geringfügige Überschneidung. Das Gebäude "Am Römerquell 1a" befindet sich sowohl innerhalb der Erhaltungssatzung, als auch innerhalb des "D 31". Eine Aufnahme in den Geltungsbereich des "D 31" erfolgt lediglich zur Klarstellung und Abrundung des Geltungsbereiches.

4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Weite Teile des Plangebietes sind charakterisiert durch tiefe (teilweise über 40 m), im Durchschnitt ca. 650 m² große Grundstücke. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der nahezu ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich im Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße sowie an einer Stelle in der Straße "Am Südhang" erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die vorhandene Bebauung in einer blockrandähnlichen Struktur vorherrschend. Zwar handelt es sich um Einzelhäuser, diese sind jedoch dem Straßenverlauf folgend in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht sowie Bautiefe angeordnet, so dass die privaten Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich allseitig umschlossene Innenbereiche ausbilden.

In einzelnen Teilen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen als die umliegende Bebauung.

Die Bebauung in der Daniel-Brendel-Straße stellt sich im Bestand deutlich heterogener dar als im übrigen Geltungsbereich. Diese Straße ist die nördliche Hauptzufahrtsstraße zum Draiser Ortskern. Die typische anzutreffende Ortskernstruktur mit ihren straßenbündigen Gebäuden beginnt dabei unmittelbar ab dem Knotenpunkt "Am Römerquell". Der Bereich der Daniel-Brendel-Straße innerhalb des Geltungsbereiches bildet daher keinen einheitlichen Charakter aus und unterscheidet sich von den übrigen Teilen des Geltungsbereiches.

Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage beigefügt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die absolute Grundfläche der Gebäude, die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Grundstücksgröße und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf einige kleine Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Läden, wie zum Beispiel Steuerberater, Ingenieurbüro, Arztpraxis, einen Musikladen, sowie eine Poststelle.

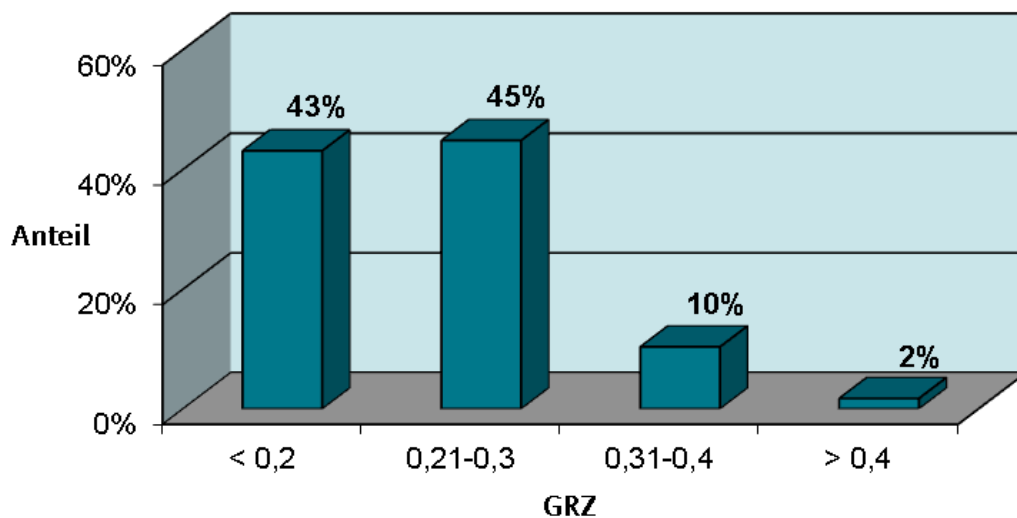
Daneben existiert im südlichen Geltungsbereich eine Kindertagesstätte der Stadt Mainz. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)

Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei 43 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich bei 2 Grundstücken liegt die GRZ über 0,4. Diese befinden sich im südlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße und sind von Ihrer Struktur bereits der Dorfkernbebauung zuzurechnen.

Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im Bereich der Daniel-Brendel-Straße sowie im Bereich nördlich der Straße "Am Südhang", ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus sind weitere Unterschiede zu erkennen, die durch die vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. -tiefen bestimmt werden.

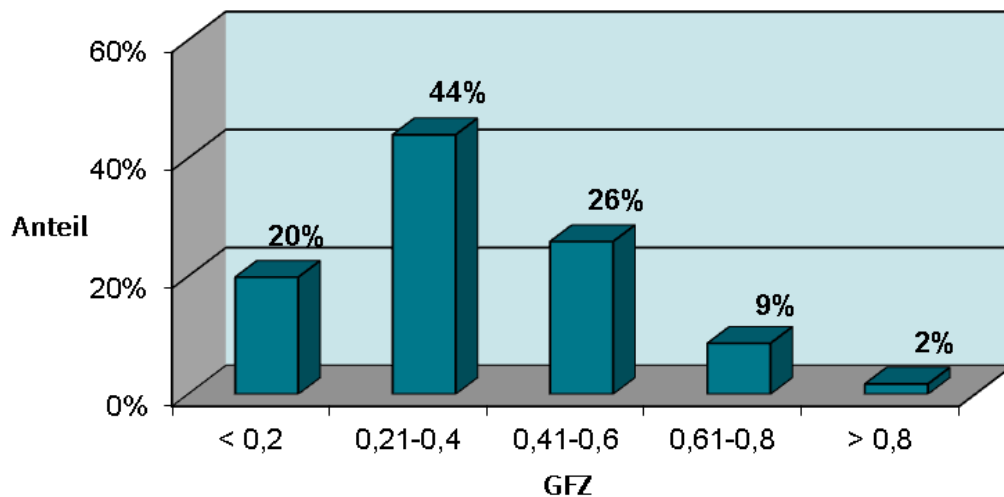


Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Zufahrten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die

jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten auch im rückwärtigen Grundstücksbereich versiegelt (z. B. Am Römerquell 13 und 15, Daniel-Brendel-Straße 19).

4.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage).

Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden ausgebaute Dachgeschosse und Souterraingeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.

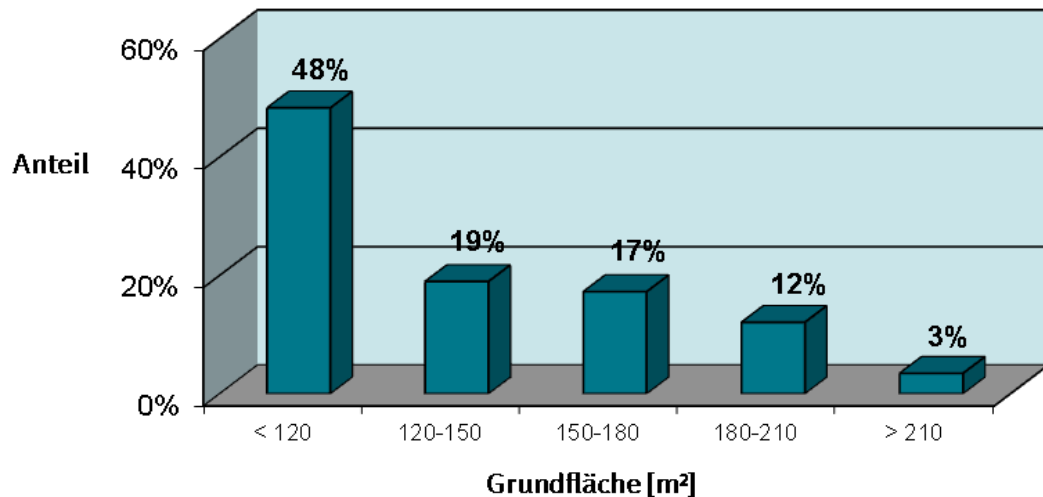


Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl. Aufgrund der schwer zu bestimmenden Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse nur als Anhaltswert für die Bestimmung der festzusetzenden städtebaulichen Parameter herangezogen.

4.2.3 Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage).

Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung sehr unterschiedlich große Gebäudekörper entstehen. Die vorhandene Struktur ist jedoch durch ähnliche Gebäudekubaturen geprägt. Um dies auch langfristig zu erhalten ist daher die Definition einer absoluten Gebäudegrundfläche zielführend.

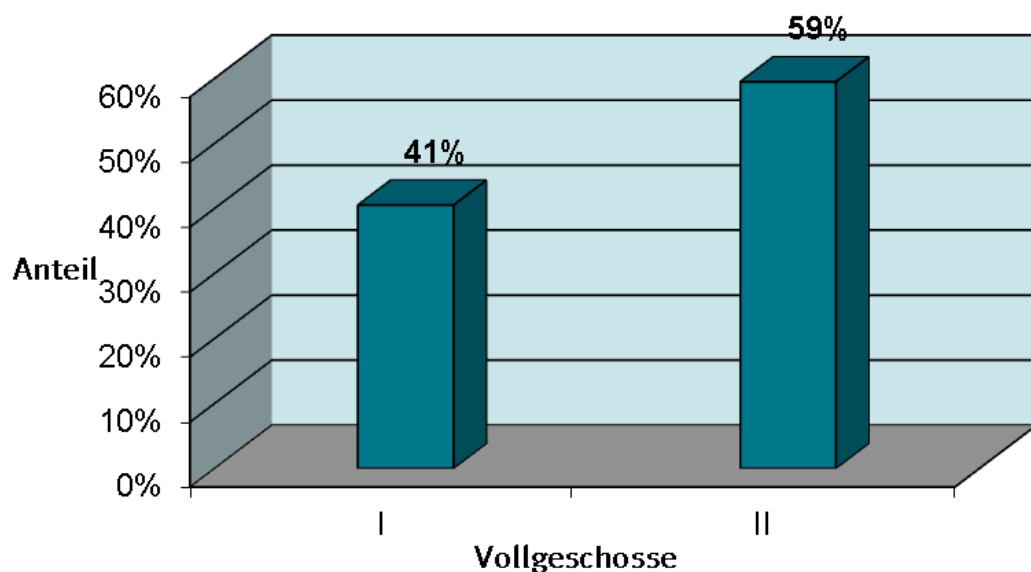
Bei der Ermittlung der absoluten Grundflächen (GR) zeigt sich, dass insbesondere die besonderen Nutzungen (Kita/Restaurant), sowie einzelne Bungalowgebäude mit einer größeren Grundfläche hervortreten. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen treten diese allerdings städtebaulich nur wenig in Erscheinung, so dass sie in ihrer Baumasse nicht über das Maß anderer Gebäude hinausragen.



Für die Definition der planerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen werden daher nicht die absolut größten Gebäude herangezogen, sondern ein solches Maß gewählt, welches den Charakter des jeweiligen Teilbereiches dominiert und bestimmt. Aufgrund der Unterschiede innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich hierbei auch differenzierte Festsetzungen für einzelne Straßenzüge bzw. räumliche Bereiche.

4.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage)

Neben Vollgeschossen wurden auch Dach- und Souterraingeschosse kartiert, wobei im Rahmen dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Von Bedeutung ist der städtebauliche Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wiederzugeben.



Die Gebäude im Geltungsbereich sind sowohl ein- als auch zweigeschossig. Eine räumliche Zonierung lässt sich nicht eindeutig abgrenzen. Zwar dominieren im östlichen Teil entlang

der Universitätsstraße und der Straße "Rheingaublick" die eingeschossigen Gebäude, eine ausschließliche Geschossigkeit lässt sich jedoch nicht ableiten. Gebäude die drei oder mehr Geschosse aufweisen sind im Geltungsbereich nicht zu finden.

Aufgrund der auftretenden Durchmischung wird für die Festlegung der künftigen Bebaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet die Zweigeschossigkeit als Maßstab herangezogen.

4.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet sind. Eine Besonderheit stellt der Bereich südlich der Straße "Am Südhang" dar. Hier ist abweichend von der übrigen Umgebung eine Hausgruppe mit einer Länge von ca. 65 m vorhanden.

Darüber hinaus ist in der Daniel-Brendel-Straße im Übergang zum weiter südlich gelegenen historischen Ortskern eine Straßenrandbebauung ohne Vorgartenbereiche und mit einseitiger Grenzbebauung vorhanden. Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Seminarstraße bildet seinerseits ebenfalls einen Übergangsbereich zum hier westlich angrenzenden Ortskern. Während die beiden Gebäude nördlich der Seminarstraße abgerückt von der Straße errichtet wurden, sind die Gebäude südlich der Seminarstraße in der für den Ortskern typischen Straßenrandbebauung errichtet.

Die Stellung der Gebäude variiert im Geltungsbereich zwischen traufständig und giebelständig. Eine eindeutige Prägung für das gesamte Quartier besteht nicht. Lediglich innerhalb von Gebäudegruppen sind einheitliche Gebäudestellungen anzutreffen, die aber nicht zu einer besonderen charakteristischen Prägung des gesamten Quartiers beitragen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude stehen je nach Straßenzug in einem Abstand von 3 bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist besonders augenfällig, dass in fast allen Straßenzügen eine nahezu durchgehende Bauflucht eingehalten wurde.

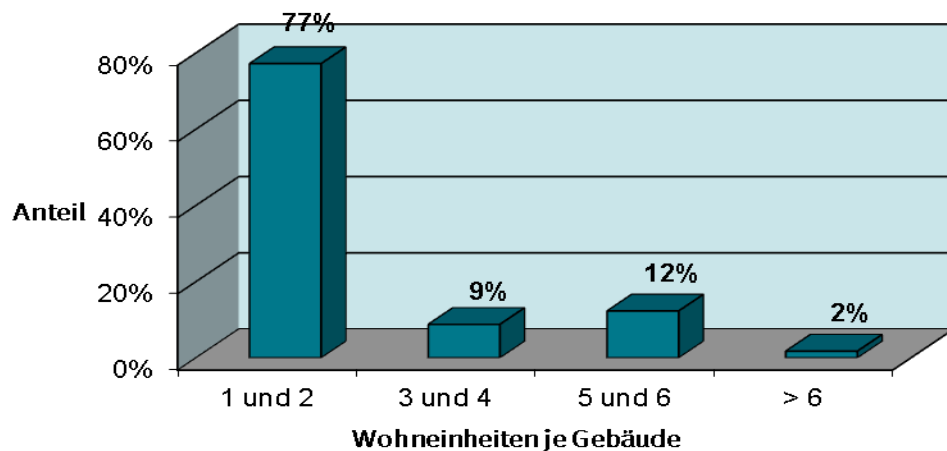
Südlich der Straße "Am Südhang" im Bereich der vorhandenen Hausgruppe sind durchgängig größere Bauabstände vorhanden, die zu einer optischen Verbreiterung des Straßenraumes beitragen.

Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich im gesamten Geltungsbereich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist ca. 20 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weichen lediglich einzelne Gebäude ab, die auch weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinreichen. Lediglich im Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße sowie an einer Stelle in der Straße "Am Südhang" erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Während in der Daniel-Brendel-Straße hier eine durchgehende Bebauung erfolgte, handelt es sich bei dem Gebäude "Am Südhang" um einen Einzelfall, der lediglich begleitend zum südlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz eine Raumkante ausbildet.

Garagen und Stellplätze stehen typischerweise im seitlichen Grenzabstand. Die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgte nur in seltenen Fällen und dann bei den Grundstücken, die eine besonders hohe Anzahl von Wohneinheiten aufweisen. Diese Anordnung führt zu einer Beeinträchtigung der Gärten und Grünbereiche und damit zu einer nachhaltigen Minderung des Wohnwertes.

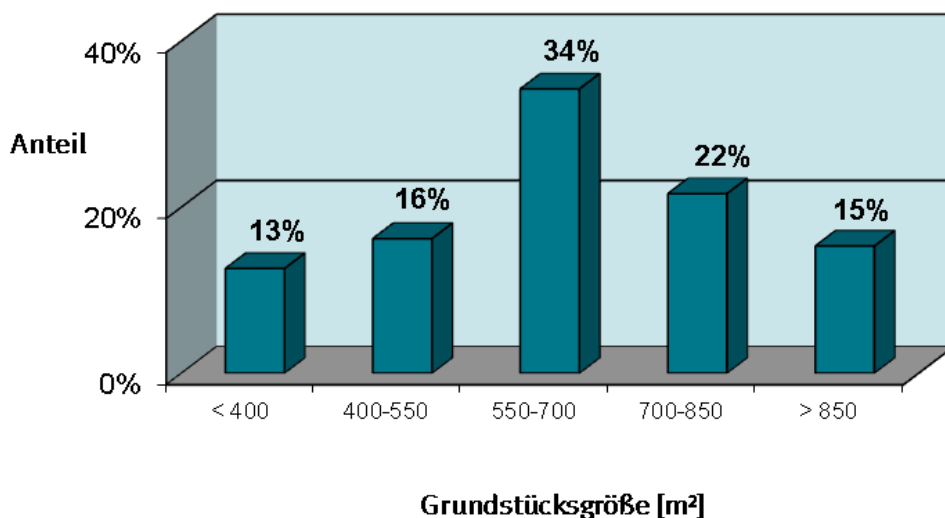
4.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe Plan 5 der Anlage)

Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. Entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung mit 5 oder mehr Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten nehmen bislang noch einen sehr untergeordneten Anteil ein und haben noch nicht zu einer nachhaltigen Prägung des Quartiers geführt. Eine höhere Wohnungsdichte geht meist auch in den Bereichen mit einer höheren baulichen Dichte einher. D. h., dass im Bereich der Daniel-Brendel-Straße tendenziell eine höhere Wohnungsanzahl besteht, ebenso im Bereich nördlich der Straße "Am Südhang".



4.6 Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)

Das Siedlungsgebiet ist von großen privaten Grundstücken geprägt, in deren rückwärtigen Bereichen sich zusammenhängende Grünräume ausbilden.



Im Mittel ergibt sich dabei eine Grundstücksgröße von ca. 650 m². Diese Größenordnung zeigt, dass auf den meisten Grundstücken noch ein erhebliches Flächenpotenzial besteht,

welches von den Eigentümern für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnte. Kleinere Grundstücke können den Eckgrundstücken und der Reihenhauszeile zugeordnet werden. Zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung werden große Grundstücke häufig geteilt und dann als Einzelgrundstücke mit mehreren Gebäuden bebaut. Eine solche Entwicklung zeigt sich insbesondere bei den Eckgrundstücken, die bereits eine zweiseitige Erschließung aufweisen bzw. führte auch zur Bebauung in 2. Reihe im nordwestlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße.

4.7 Bäume und Sträucher

Das gesamte Plangebiet zeichnen sich durch eine intensive Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche und damit nahezu alle Blockinnenbereiche weisen überwiegend ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von 10 - 15 m. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich zahlreiche Sträucher, die den Grüncharakter des Gebietes mitprägen.

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die vorhandenen Spielplätze südwestlich der Straße "Am Südhang" und nördlich der Straße "Rheingaublick" befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, tragen aber zu dem grünen Charakter des Quartiers bei.

Der öffentliche Straßenraum lässt aufgrund seines Querschnittes keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen, so dass sich die Bäume im öffentlichen Raum auf wenige Standorte überwiegend im Bereich von Stellplätzen beschränken.

4.8 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung (überwiegend 20 - 45 Grad), wobei eindeutig Satteldächer dominieren. In einzelnen Straßenzügen sind sogar ausschließlich Satteldächer vorhanden. Lediglich vereinzelt, bei neueren Baukörpern oder untergeordneten Nebengebäuden, treten Flach- oder Pultdächer auf, die eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

4.9 Einfriedungen

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50m erfolgt. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken, nicht jedoch als bauliche Anlagen vorhanden. Die niedrigen Einfriedungen ermöglichen eine gute Einsehbarkeit der Vorgartenbereiche, wodurch die vorhandenen Freiräume der gesamten Nachbarschaft zu Gute kommen.

5. Erschließung

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

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Mainz-Finthen, die über die Landesstraße 427 in Verlängerung der Daniel-Brendel-Straße vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl an der Landesstraße 427, als auch der Carl-Zuckmayer-Straße gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Der bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten. Die vorhandene Stellplatzanlage an der Daniel-Brendel-Straße stellt sich in der Örtlichkeit teilweise als öffentlicher Stellplatz und teilweise als privater Stellplatz für die vorhandene Gastronomie auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt.

Im Geltungsbereich wird eine Bebauung aller Blockrandbereiche mit einer lockeren Struktur aus überwiegend Einzelhäusern ermöglicht und somit die allseitig umschlossenen Blockinnenbereiche festgesetzt. Die Zeilenstruktur südlich der Straße "Am Südhang" wird entsprechend des Bestandes aufgenommen und auch zukünftig wieder festgesetzt.

Der Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße weist aufgrund der vorhandenen Bebauung in der 2. Reihe eine eher flächenhafte Bebauung der Grundstücke auf.

Gebietsübergreifend sind die vorhandenen, grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen und eines Kita-Grundstückes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und

Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine bestehende Kindertagesstätte der katholischen Kirche. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten, Kindertagesstätten und Familienzentrum festgesetzt, um die Fläche langfristig zu sichern und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen diese - mit Ausnahme des bereits bebauten Bereiches westlich der Daniel-Brendel-Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches - für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "D 31" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maß würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen.

In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche) eingeschränkt. Hier besteht eine derart dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, bzw. nicht mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmoniert. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Eine Festschreibung der hier vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Änderung bzw. Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist entlang der Daniel-Brendel-Straße höher als im übrigen Geltungsbereich. Dies resultiert im Wesentlichen aus der räumlichen Lage an der Haupterschließungsstraße (Daniel-Brendel-Straße). Größere Baumassen fügen sich hier besser in die Gestalt des Straßenraumes ein. Zudem gehen Beeinträchtigungen für das übrige Wohnquartier durch Verkehr von dieser Bebauung nicht aus.

Ein weiterer Bereich mit einer höheren baulichen Dichte ist im Bestand nördlich der Straße "Am Südhang" zu finden. Da hier bereits im Bestand eine städtebauliche Prägung

vorhanden ist, schlägt sich diese auch in den getroffenen Festsetzungen mit einer höheren Ausnutzung gegenüber dem übrigen Geltungsbereich nieder.

6.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereichs. Der südlich angrenzende Ortskern weist einen deutlich geringeren Grünanteil und eine höhere Verdichtung auf.

Trotz der "geringen" Grundflächenzahl (GRZ) sind bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es auf Grund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen Auswirkungen, die unter Punkt "4.5 Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen überwiegend unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung schränkt vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen ein. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist jedoch städtebaulich ohnehin nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Die festgesetzte GRZ variiert im Geltungsbereich zwischen 0,3 und 0,4 und orientiert sich an der vorhandenen Grundstücksausnutzung in den jeweiligen Teilbereichen und Straßenzügen.

Im Bereich der Daniel-Brendel-Straße wird die GRZ mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Daniel-Brendel-Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße und weist auch heute bereits eine relativ höhere bauliche Dichte auf als der restliche Geltungsbereich. Auch eine Konzentration der im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen an der Daniel-Brendel-Straße ist erkennbar.

Die Festsetzung der absoluten Gebäudegrundfläche ergibt sich aus dem Maß der vorhandenen prägenden Bebauung. Analog der festgesetzten GRZ sind auch hier Bereiche definiert, in denen unterschiedlich große Gebäudegrundflächen zulässig sind.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den in Teilbereichen zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m² reduziert. Diese Beschränkung erfolgt um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften beschränkt.

6.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der GRZ wird trotzdem das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

6.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Planungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Zwar überwiegt in einzelnen Teilen von Straßenzügen auch eine eingeschossige Bebauung, es handelt sich aber jeweils nur um Teilabschnitte der Straßenzüge, die im Übrigen mit zweigeschossigen Gebäuden durchmischt sind, weshalb hier eine einheitliche Regelung für den gesamten Straßenzug getroffen wird. Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die Höhenfestsetzung ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

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 dritten Geschosses erreichen.

Bei der Errichtung von Krüppelwalmdächern ist lediglich die Traufhöhe des Hauptdaches maßgebend. Die Höhe der Giebelwand darf die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Sie ist in ihrer Wirkung der Giebelwand eines Satteldaches gleichzusetzen.

6.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im überwiegenden Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während in weiten Teilen nur Einzelhäuser zulässig sind, ist entlang der Daniel-Brendel-Straße sowie im westlichen Abschnitt der Straße "Am Südhang" auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich. Um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in diesem Bereich untypisch sind, ist innerhalb der offenen Bauweise bei der Errichtung von Hausgruppen eine Begrenzung auf max. 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von max. 30 m festgesetzt.

Eine Besonderheit in der Bauweise stellt eine Gebäudegruppe im Süden der Straße "Am Südhang" dar. Hier besteht im Bestand eine geschlossene Bauweise, da die vorhandene Hausgruppe eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Aufgrund der ansonsten vorherrschenden offenen Bauweise im Umfeld, wäre in diesem Teilabschnitt auch eine offene Bauweise städtebaulich vertretbar. Für die bestehende Hausgruppe wird daher

explizit keine zwingende Bauweise festgesetzt. Somit ist zukünftig sowohl eine offene Bauweise, als auch die vorhandene geschlossene Bauweise möglich.

Im Übergangsbereich zum südlich gelegenen Ortskern an der Daniel-Brendel-Straße sowie in der Seminarstraße wird die vorhandene Grenzbebauung durch eine Verschiebung des Baufensters bis an die Straßenbegrenzungslinie erhalten. Darüber hinaus wird hier die im Ortskern vorherrschende Haus-Hof-Bauweise aufgegriffen und eine abweichende Bauweise definiert, die eine straßenbündige Bebauung vorschreibt und darüber hinaus auch ein Anbauen an die Nachbargrundstücksgrenzen zulässt.

Eine weitere Abweichung von der offenen Bauweise ist im nördlichen Bereich der Daniel-Brendel-Straße und der Straße "Am Alten Sportplatz" zu finden, wo auch eine straßenbündige Bebauung zugelassen wird, die aufgrund der Prägung aus dem Bestand ermöglicht werden soll.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße bzw. zu dem öffentlichen Freiraum (Spielplatz) südlich des Geltungsbereiches festgesetzt, der sich an der bisherigen Bebauung orientiert.

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 eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 15-17 m definiert, was ausreichenden Spielraum für die Errichtung von Wohngebäuden gewährt.

Eine Besonderheit stellt die Bebauung westlich der Daniel-Brendel-Straße dar. Hier hat sich bereits im Bestand eine Bebauung in 2. Reihe entwickelt, so dass die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch die Abstände der angrenzenden Verkehrsflächen definiert werden.

Um ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzende Landesstraße L 427 westlich des Geltungsbereiches zu vermeiden, wird die definierte überbaubare Grundstücksfläche an dem nächstliegenden Gebäude des Bestandes orientiert und geht nicht darüber hinaus.

Freihalten der Blockinnenbereiche

Neben der klimatischen Funktion tragen die grünen Gartenbereiche zu einem hohen Wohnwert des gesamten Quartiers bei. Um dies auch weiterhin sicherzustellen setzt der Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich fest, dass die Blockinnenbereiche von einer weiteren, über den Bestand hinausgehenden Bebauung freizuhalten sind.

In einem Bereich des Geltungsbereiches existiert bereits eine Bebauung in 2. Reihe. Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen den Straßen "Am Südhang", "Am Römerquell" und "Daniel-Brendel-Straße" (Am Südhang 25a).

Diese Bebauung stellt eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten straßenbegleitenden Blockrandstruktur ab. Im Süden dieses Baufeldes schließt sich keine öffentliche Erschließungsstraße, sondern ein öffentlicher Freiraum (Spielplatz) an, der auch

als Fußwegeverbindung fungiert und damit auch einen öffentlichen Raum darstellt. Auch entlang dieses öffentlichen Raumes besteht bereits durch die Bebauung eine ausgebildete bauliche Raumkante, die auch zukünftig aufgegriffen und weitergeführt werden soll. Mit dieser Form bildet das Baufeld analog dem östlich angrenzenden Baufeld einen allseits umschlossenen Innenbereich.

Die Blockinnenbereiche sind im gesamten Geltungsbereich unbebaut und auch nach Zielsetzung des Bebauungsplanes weiterhin von einer Bebauung freizuhalten.

Für die grü geprägten Blockinnenbereiche wird durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einschränkung von Nebenanlagen sichergestellt, dass diese Flächen nicht für eine Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten in Anspruch genommen werden. An dem Ziel, eine weitere Inanspruchnahme der Freibereiche zu vermeiden, wird zukünftig festgehalten.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die offenen Blockinnenbereiche sowie die typischen Vorgartenbereiche 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. Da bei Doppelhäusern und Reihenhäusern regelmäßig geringere Grundstücksbreiten vorzufinden sind, erfolgt hier eine stärkere Regulierung der Zufahrtsbreiten als bei Einzelhäusern.

6.7 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse). Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Im Zuge der Planung wird im Quartier die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Siedlungsgebieten geboten, ohne dabei den Charakter des Gebietes zu beeinträchtigen. Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich dabei im Wesentlichen am Bestand.

Entsprechend der Festsetzung der baulichen Dichte erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten eine Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche. In Bereichen, in denen eine geringere bauliche Dichte festgesetzt ist, ist die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls geringer.

Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, werden im überwiegenden Bereich 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) und gibt gleichzeitig die Möglichkeit für eine dem Gebiet angemessene zusätzliche Ausnutzung und damit einer maßvollen Nachverdichtung.

Die Bereiche entlang der Daniel-Brendel-Straße sowie der Bereich nördlich der Straße "Am Südhang" weisen zukünftig mit 4 WE die höchste Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf. Zusätzlich ist im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert, um eine zu hohe Wohnungsdichte im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung zu vermeiden.

Forderungen nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ermittelt auf das gesamte Plangebiet sind gegenüber dem derzeitigen Bestand ca. 110 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.8.1 Grünflächen

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein städtisches Grundstück, welches eine Pizzeria und einen Teilbereich Grünfläche aufweist (städtische Grünfläche Nr. 36025 auf dem Flurstück 225/4).

Die Grünfläche stellt sich im Bestand als eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen dar, die von einer parallel zur Straße verlaufenden Baumreihe gesäumt wird. Diese faktische öffentliche Grünfläche ist aufgrund Ihres Werts für die Aufwertung des Ortsbildes und der Wohnumfeldqualität erhaltenswürdig. In Verbindung mit der festgesetzten Anpflanzfläche kann diese Grünfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten. Aus diesem Grund soll sie langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche mit Baum- und Gehölzbestand“ gesichert werden.

Durch die Festsetzung eines Grundstücksteils als öffentliche Grünfläche verringert sich die Grundstücksfläche des verbleibenden Baugrundstücks. Da das bestehende Gebäude bereits eine Grundfläche von ca. 420 m² aufweist, ergibt sich hieraus eine vergleichsweise hohe Grundstücksausnutzung

6.8.2 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. Beispielhaft zu nennen ist hierfür die Ausführung von befestigten Flächen in Splittfugenpflaster oder in einem offenporigen Wabenfugenpflaster. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

6.8.3 Anpflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbare Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen werden Mindestanforderungen an eine Begrünung gestellt, um den Anteil an begrüneten Flächen und Gehölzpflanzungen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen.

Die Begrünung der Grundstücke im Geltungsbereich ist abhängig von der jeweiligen Ausnutzung der Grundstücke. Die festgesetzte Begrünung bezieht sich dabei auf die nicht bebauten Grundstücksflächen.

Definition nicht bebaute Grundstücksflächen:

Hierunter fallen all jene Flächen, die nicht durch Gebäude, sowie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen beansprucht werden. Das zulässige Maß dieser Nutzungen wird durch die festgesetzte GR/GRZ reglementiert (wobei eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erfolgen darf).

Maßgeblich für die Berechnung ist jedoch nicht die maximal zulässige Fläche, sondern die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken ist die Bezugsgröße die Grundstücksfläche abzüglich der mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Flächen für Nebenanlagen, sowie Stellplätze eignen sich auch für eine Überstellung mit Bäumen, weshalb diese bei der Berechnung nicht abgezogen werden und ebenfalls mit Bäumen überstellt werden können.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch vergleichsweise große Grundstücke mit einem hohen Begrünungsanteil geprägt. Besonders hervorzuheben sind die unbebauten „Blockinnenbereiche“. Im Rahmen der Baumerfassung und -bewertung wurden 374 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches erfasst, von denen 212 der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz unterliegen.

Ziel der flächenbezogenen Festsetzung einer Mindestanzahl an Bäumen auf den Baugrundstücken ist der Erhalt des Gebietscharakter und des durchgrüneten Ortsbildes und eine Ergänzung des Bestandes auf den Baugrundstücken ohne Baumbestand.

Die festgesetzte Bezugsgröße zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 150 qm der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche basiert auf dem vorhandenen Gesamtbaumbestand im Geltungsbereich. Der Bebauungsplan erlaubt maßvolle Nachverdichtungen. Sonstige Nebenanlagen und Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung soll einer Reduzierung und einem sukzessivem Rückgang des Gesamtbaumbestandes im Plangebiet aufgrund eines etwaigen Verlusts von Bestandsbäumen innerhalb und außerhalb von Baugrenzen durch die Realisierung einer zulässigen Bebauung und von Nebenanlagen entgegengewirkt werden. Die Begrünungsvorgabe ermöglicht zudem die Kompensation des durch Baumaßnahmen resultierenden Verlust an Bäumen vorrangig auf den Baugrundstücken. In Summe kann mit der Festsetzung ein in etwa gleichbleibender Baumbestand im Plangebiet auch unter

Berücksichtigung etwaiger Fällungen von Bäumen sichergestellt werden. Vorhandene Bäume auf den Grundstücken, die erhalten werden, können auf das Maß der Durchgrünung angerechnet werden. Da der ökologische und gestalterische Beitrag von Bestandsbäumen in der Regel gegenüber Neupflanzungen deutlich größer ist, soll mit dem Recht der Anrechnung der Erhalt vorhandener Bäume gestärkt werden.

Bäume haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, indem sie den Luftaustausch erhöhen und in Verbindung mit der Verschattung der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird daher Vorsorge getragen, dass ein im Vergleich zum Bestand in etwa gleichbleibendes klimatisch wirksames Grünvolumen langfristig im Plangebiet vorhanden ist. Dem Vorsorgeaspekt zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen infolge des Klimawandels kann damit ebenfalls Rechnung getragen werden. Gehölze bieten zudem innerhalb von Siedlungsgebieten vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für eine große Anzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Die Begrünungsfestsetzungen entsprechen damit auch den strategischen Zielen der Biodiversitätsstrategie Mainz.

Für den bestehenden Kindergartenstandort werden gesonderte Begrünungsanforderungen gestellt. Der zu erbringende Anteil an Bäumen orientiert sich am Bestand auf dem Gelände. Aufgrund der Nutzung der Freibereiche als Außenspielbereich wird der zu erbringende Anteil an Gehölzflächen aus Sträuchern reduziert. Damit wird sichergestellt, dass die verbleibenden Flächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an die erforderliche Frei- bzw. Mindesträume für die sichere Nutzung von Spielgeräten, (Sicherheitsabstände bei bzw. um Spielgeräte, Hindernisfreiheit von Laufwegen, Fall- und Bewegungsräume; erforderliche Größen für Spielebenen und Aufprallflächen/ Fallraum etc.) und der Einsehbarkeit der Spiel- und Bewegungsflächen nutzbar sind und zugleich ein höherer Verschattungsanteil besteht.

Die festgesetzten neuen Anpflanzungen im Bereich der Parkierungsfläche westlich der Daniel-Brendel-Straße dienen einer optischen Gliederung der Verkehrsfläche und führen wie die Bestandsbäume zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Die ergänzenden Anpflanzungen auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche dienen der Ausbildung einer wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung und der Entwicklung einer Trittsteinfunktion zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich. Darüber hinaus dient sie der Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten für die im Gebiet nachgewiesenen Arten. Die zu verwendende Artenauswahl berücksichtigt die Ansprüche der im Gebiet vorkommenden Arten an Nahrungs- und Nistgehölze, insbesondere für den Bluthänfling.

Unter Beibehaltung der Bestandsgehölze gewährleisten die Anpflanzungen die Entwicklung einer wahrnehmbaren Zäsur zwischen Bebauung und dem Freiraum. Gleichzeitig sind damit auch die Erhöhung der Biodiversität, eine Einbindung des Umfeldes und eine Bereicherung des Landschaftserlebens verbunden.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Grundstücksausnutzung sind an die Überdeckung von unterirdischen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen) erhöhte Anforderungen gestellt. Die festgesetzte Begrünung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu minimieren und die Voraussetzungen für eine verbesserte Durchgrünung zu schaffen. Die hierzu erforderlichen Überdeckungen sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

6.8.4 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Quartiers befinden sich an einigen wenigen Stellen Bäume im öffentlichen Raum innerhalb der Verkehrsflächen. Im Bereich der Straßeneinmündung der Straße "Am Südhang" zur "Universitätsstraße" befindet sich zudem im Bestand eine Baumgruppe aus 4 Bäumen mit Unterwuchs aus Sträuchern, die als sonstige Bepflanzung gesichert wird. Aufgrund ihrer Lage und gestalterischer Wirkung innerhalb versiegelter Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und Garagen) sind diese Gehölzstrukturen trotz der geringen Flächengröße langfristig zu erhalten.

Die Bäume und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen erfüllen durch ihre Lage innerhalb vollständig versiegelter Bereiche eine wichtige ökologische und mikroklimatische Funktion.

Darüber hinaus befinden sich auf den privaten Grundstücken mehrere Bäume im Bestand. Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Vitalität eine prägende Wirkung auf das Quartier ausüben, werden ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt, um die Wohlfahrtswirkung langfristig beizubehalten. Die Bäume im Quartier leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldqualität und zum Mikroklima. Einige der bestehenden Bäume befinden sich im Vorgartenbereich oder in geringer Entfernung zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen sind zum Erhalt dieser Bäume ggf. Maßnahmen zum Baumschutz erforderlich.

Entlang der Landesstraße 427 befindet sich im Bestand ein durchgehender Gehölzstreifen, der im südlich anschließenden Verlauf auf einem kleinen Wall weiterführt. Diese bestehende Pflanzung bildet sowohl eine optische Abgrenzung zwischen Landesstraße und Wohnbebauung, als auch zugleich den Ortsrand zur angrenzenden freien Landschaft. Darüber hinaus erfüllt dieser Gehölzbestand eine Trittsteinfunktion zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich. Um diese Wirkung als Ortsrandeingrünung weiter aufrecht zu erhalten, ist diese Gehölzfläche langfristig zu sichern und im Bestand weiter zu entwickeln.

6.8.5 Installation von Nisthilfen

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurde der Nachweis für eine vorhandene Niststätte des Stars im Geltungsbereich erbracht. Zur Sicherung dieser Niststätte ist im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen. Diese stellt den Erhalt der Niststätte auch bei Änderungen und Umbaumaßnahmen sicher bzw. erfordert die Anbringung künstlicher Nisthilfen als Ersatz. Die exakte Verortung entlang des festgesetzten Fassadenabschnitts kann an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.9.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Eine vollständige Vermeidung von Lichteinträgen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist nicht möglich. Diese waren jedoch durch die Vornutzung des Plangebiets bereits gegeben. Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden führt jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna und von Lichteinträgen in die Umgebung wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.10.1 Dachform / Dachneigung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei die Satteldächer und Walmdächer deutlich dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei, der auch zukünftig beibehalten werden soll. Die Errichtung von Pultdächern führt in der Regel zur Entstehung von hohen Fassadenflächen an der Firstseite des Gebäudes. Der hierdurch entstehende städtebauliche Charakter widerspricht dem vorherrschenden einheitlichen Bild einer überwiegenden Fassadenhöhe, welche durch die Traufen der Gebäude geprägt wird. Aus diesem Grund werden zukünftig nur die bereits vorherrschenden Sattel- und Walmdächer in ihren unterschiedlichen Ausformungen zugelassen.

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.

6.10.2 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten im überwiegenden Geltungsbereich beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zukünftig nur bis zu einer eingeschränkten Höhe zulässig. Bei der Festsetzung der zulässigen Höhe wird dabei unterschieden, ob die Einfriedungselemente durchlässig sind oder als blickdichte Elemente errichtet werden. Massive bzw. blickdichte Elemente sind dabei nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Damit ist eine Einsehbarkeit der Vorgärten für Fußgänger und im Gegenzug eine Wirkung der begrünten Vorgärten auf das Straßenbild sichergestellt. Auch durchlässige Einfriedungen wie Zäune sind im gesamten Quartier bislang nur in geringer Höhe vorherrschend. Zum Erhalt dieses offenen Charakters werden daher

grundsätzlich Einfriedungen zum öffentlichen Raum in Ihrer Höhe auf maximal 1,5 m begrenzt.

Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren.

In einem kleinen Teil des südlichen Geltungsbereiches herrscht eine abweichende Struktur vor. Die Seminarstraße zählt vom Knotenpunkt Universitätsstraße nach Westen hin zum historischen Ortskern. Dieser ist durch geschlossene Straßenfronten mit durchgängigen Einfriedungen geprägt, welche über die Blickhöhe eines stehenden Erwachsenen hinausreichen. In diesem Bereich ist insbesondere an dem angrenzenden Altenzentrum eine massive Einfriedung in Form einer Bruchsteinmauer mit einer Höhe von ca. 3 m vorhanden.

Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine besondere Regelung zu Einfriedungen getroffen, die eine zwingende Errichtung von nicht transparenten baulichen Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 2 m fordert. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen.

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

Definition Vorgarten:

Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.

Ein Vorgarten ist üblicherweise der Eingangsbereich eines Grundstückes, zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und als Garten gestaltet. Innerhalb des Vorgartens sind neben Grünflächen vor allem die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang, die Abgrenzung zur Verkehrsfläche (z.B. durch eine Einfriedung), meist eine Grundstückszufahrt / PKW-Stellplatz und ein Platz für Mülltonnen vorhanden. Eckgrundstücke verfügen regelmäßig gegenüber beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen über einen Vorgarten, der den getroffenen Anforderungen unterliegt.

Bei Grundstücken, auf denen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und damit der überwiegende Gartenanteil zwischen Gebäude und Verkehrsfläche zum Liegen kommt, sind die Vorgaben zu Vorgärten für den Bereich entlang der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 3 m anzuwenden.

7. Schallschutz

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Umfeld sind keine nennenswerten Lärmquellen vorhanden, die Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich nehmen. Eine Schalltechnische Untersuchung ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Die einzige nennenswerte Lärmquelle stellt die vorhandene Landesstraße 427 dar, die den Geltungsbereich im Nordwesten tangiert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße 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 Wohngebiet 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 "D 31" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

Die dem Gebiet dienenden Spielplätze und Grünflächen befinden sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich und bleiben auch zukünftig unverändert bestehen.

9. Umweltbericht

Charakterisierung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet (UG) erstreckt sich in der naturräumlichen Haupteinheit "Nördliches Oberrhein-Tiefland" bzw. in der naturräumlichen Untereinheit "Bretzenheimer Höhe". Geologisch gesehen befindet sich das Untersuchungsgebiet (UG) im Bereich von quartären bzw. pleistozänen Schichten. Von der Nutzung her ist das UG durch die Siedlungsbereiche des Mainzer Stadtteils Drais geprägt, dieser liegt eingebettet in das Landschaftsschutzgebietes "Rheinheinisches Rheingebiet".

Der Geltungsbereich liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Im UG befinden sich Böden aus Pararendzina aus Löss (Pleistozän). Die Böden im Nahbereich der Gebäude, Straßen und Wege sind als anthropogen überprägte Böden einzustufen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im hydrogeologischen Großraum des "Oberrheingrabens mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär" im Teilraum "Tertiär des Mainzer Beckens". Die Grundwasserlandschaft bilden tertiäre Kalksteine. Die Grundwasserneubildung ist mit 0-25 mm/a als sehr gering einzustufen. Die Freiflächen im Geltungsbereich stellen die wesentlichen Infiltrationsflächen dar, die zur Grundwasserneubildung beitragen. Daher ist ihre Bedeutung trotz der geringen Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen. Im Geltungsbereich des "D 31" befinden sich keine Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Mainz stellt den Geltungsbereich aufgrund der geringen Bau- und hohen Grünmasse als Funktionsraum von hoher Wertigkeit mit hoher Ausgleichswirkung dar (Stadt Mainz 1993). Den unbebauten Bereichen des Geltungsbereichs kommt eine geringe siedlungsklimatische Bedeutung für die direkt angrenzende Bebauung zu.

Der Geltungsbereich umfasst ein mit lockerer Wohnbebauung bebautes Stadtquartier. Es wird durch umfangreiche Gartenflächen sowie Einzelbäume geprägt. Letztere unterliegen in bedeutenden Anteilen der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ (STADT MAINZ 2003).

Im Geltungsbereich bestehen gemäß der Baumerfassung (BG Natur 2022) 46 besonders erhaltenswerte Bäume, 157 ebenfalls durch Rechtsverordnung geschützte Bäume mit einem mittleren Gesamtwert und 81 weitere Bäume mit mittlerem Gesamtwert. Der Wert der sonstigen Bäume ist als gering eingestuft, in Teilen auch mangels Vitalität. Im Mittel ist etwa ein Laubbaum pro 250 m² Grundstücksfläche als vitaler Baum mit mittlerer oder

hoher Bedeutung kartiert, wobei die Anzahl der Bäume auf dem einzelnen Grundstück sehr unterschiedlich ist.

Im oder angrenzenden an den Geltungsbereich befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Natura 2000-Netzes. Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens

Aufgrund der bestandsorientiert festgesetzten GRZ und der bereits bestehenden Bebauung sind in Summe keine Neuversiegelungen im Geltungsbereich zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Bebauungsplanung zielt auf die Verhinderung einer zu starken Nachverdichtung ab, schützt Gartenflächen und Bäume im Gebiet. Ergänzt werden ökologische Verpflichtungen wie die Verwendung von versickerungsfähigem Material für Stellplätze und Zufahrten, Dach- sowie Fassadenbegrünung und die Begrünung von Freiflächen.

Strukturbedingt bestehen für Vögel und Fledermäuse mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die fachgesetzlich geregelt sind. Auf das Artenschutzrechtliche Fachgutachten mit Baumerfassung (BG Natur 2022) wird hingewiesen.

Durch Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild vermindert werden.

Beschreibung der geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden in Summe keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ausgelöst. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Um den gesetzlichen Regelungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden, nachzukommen und eine ökologische Gebietsqualität sicherzustellen, die auch der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung trägt, wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bereits bei der Planung entwickelt und in der Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Diese beinhalten insbesondere

- die Versiegelungsbegrenzung (M1),
- die Begrünung auf Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf (M2),
- Fassadenbegrünung / Begrünung von Außenwänden (M3),
- Dachbegrünung sowie Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen (M4),
- Begrünung der Vorgärten (M5),
- Begrünung von Stellplätzen (M6),
- die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (M7),
- eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung (M8),
- insektenfreundliche Beleuchtung außerhalb von Gebäuden (M9) und
- Einfriedung oder Umgrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen (M10),

- die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung (Anpflanzfläche auf einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzauswahl mit Nahrungs- und Nistgehölzen insbesondere für den Bluthänfling).

Allgemein zu beachten sind

- der Schutz des Mutterbodens,
- die fachgerechte Bepflanzung bzw. Ansaat und der Baumschutz sowie
- die Vorgaben zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Darüber hinaus sind folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich (vgl. Artenschutzrechtliches Fachgutachten mit Baumerfassung, BG Natur 2022), insbesondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) (V1),
- Kontrollen der Bäume auf Quartiere von Baumbrüter und Fledermäuse vor Fällarbeiten (V3)
- Erhalt von Habitatbäumen (V4),
- zeitliche Vorgaben für
 - Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung (V2 a und b)
 - Gebäudeabbrüche (V 6a und b)
 - Bauzeitregelung Sanierungen und sonstige Bauarbeiten (V7a und b)
- Kontrolle der Gebäude vor Abbruch und –änderung (V5)
- Schonung von Gehölzen (M1)
- Vogelschutz bei Verglasungen (M2)
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (M3)
- Begrünung des Plangebietes mit Pflanzung von bevorzugten Nistgehölzen für den Bluthänfling (M4 und M5)

Ersatz- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- Montage von Ersatzquartieren an Bäumen für Vögel und Fledermäuse (E1 a und b)
- Montage von Ersatzquartieren an Gebäuden für Vögel und Fledermäuse (E2 a und b)
- Anbringen von Nisthilfen für Haussperlinge (CEF 1)

Ergänzend empfohlen werden:

- die Ausbringung von Nisthilfen für besonders geschützte Vogelarten

Auswirkungsprognose unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Für das Schutzgut Pflanzen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Summe keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe verbunden, die über das bisher baurechtlich erlaubte Maß hinausgehen. Die weitere Inanspruchnahme von Freibereichen wird durch die Festlegung von Baugrenzen und den Ausschluss von Nebengebäuden, Stellplätze und

Zufahrten in diesen Bereichen begrenzt. Die im Geltungsbereich vorhandene öffentliche Grünfläche wird durch Festsetzung dauerhaft gesichert. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten (Maßnahmen M2 bis M8) können die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“ minimiert, bestehende Strukturen, wie quartierprägende Einzelbäume, und ein Biotopentwicklungspotential gesichert werden. Durch die Bebauungsplanung sind daher insgesamt keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Pflanzen“ im Geltungsbereich sowie angrenzender Biotopstrukturen zu erwarten. Das Plangebiet bleibt ein durchgrüntes Quartier.

Für das Schutzgut Tiere sind unter Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben und Maßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingt insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine signifikante Erhöhung der Verkehrsdichte und eine betriebsbedingte Mortalität über das bisherige Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Mit den Pflanzbindungen und Pflanzgeboten (Maßnahmen M2 bis M8) können Lebensräume erhalten und geschaffen werden. Damit wird für die erfassten Tierarten weiterhin eine dauerhafte Perspektive im Geltungsbereich geboten. Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse werden durch die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Maßnahme M9) minimiert. Durch Vollzug der Festsetzungen können bei Baufeldfreimachung, Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen sowie durch eine verdichtete Bebauung Tiere oder deren Entwicklungsstadien beeinträchtigt oder getötet werden. Fortpflanzungs-, Ruhe-, Nahrungs- und Brutstätten können zerstört werden oder verloren gehen. Insbesondere im Falle von zukünftigen Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie Baumfällungen sind daher artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Summe keine zusätzliche über das bisherige Maß hinausgehende Neuversiegelung oder Nachverdichtung bewirkt. Baubedingt ist auf einen schonenden Umgang mit Oberboden zu achten; durch Einhaltung entsprechender Maßnahmen (u.a. §202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731) wird hierdurch jedoch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes bedingt. Aus Sicht des Bodenschutzes wirkt sich der Erhalt der ausprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und der Ausschluss von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten in diesen Bereichen positiv auf den Erhalt der Bodenfunktionen im Geltungsbereich aus. Durch die vollständige Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen, die nicht überbaut werden, können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden gemindert werden.

Für das Schutzgut Wasser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt keine zusätzliche über das bisherige Maß hinausgehende Neuversiegelung bewirkt, die zum erheblichen Verlust von Infiltrationsfläche führt. Laut den fachgesetzlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück verwertet (z.B. durch Zisternen) oder versickert werden. Eine derartige Nutzung trägt zur Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze, die Sicherung des hohen Anteils an unversiegelten Grün- und Freiflächen sowie die Beschränkung des Anteils befestigter Flächen auf das Mindestmaß mindern die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans den Umfang der Gehölz-/Grünstrukturen berücksichtigt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in Folge der Bebauungsplanung zu erwarten. Die Festsetzungen zur Sicherung der inneren Freiräume

durch rückwärtige Baugrenzen, die festgesetzten Pflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sind für die kleinklimatischen Verhältnisse von Bedeutung und führen zu deren Verbesserung. Der Effekt der Flächenerwärmung kann durch die Überstellung mit Bäumen reduziert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Für das Schutzgut Mensch bleibt die Wohnqualität durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z. B. Erhalt der Grünflächen und Begrünung von Freiflächen, erhalten. Die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes wird durch die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen sichergestellt. Eine heranrückende Wohnbebauung an den nordöstlich des Geltungsbereiches liegenden Spiel- und Bolzplatz wird durch den „D31“ nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan löst somit keinen Lärmkonflikt aus. Zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt, um Störungen und Belastungen durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

Hinsichtlich Landschaft(sbild) ergeben sich keine Landschaftsbildveränderungen mit weitreichender Fernwirkung; die Bestandsbebauung und Grünstrukturen bleiben im Wesentlichen bestehen. Der Charakter des Ortsbildes kann mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und von Sattel- und Walmdächern an den Hauptgebäuden gewahrt werden. Der Erhalt quartierprägender Einzelbäume, die geplanten Anpflanzungen und Begrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Mit den Pflanz- und Gestaltungsvorgaben zu den Vorgärten in Verbindung mit den Vorgaben zur Höhe und Art der Einfriedungen können der Charakter des durchgrüneten Wohngebietes und das durch Gärten und Bepflanzung geprägte Straßenbild erhalten werden. Die entlang der Landesstraße L427 bereits in Teilen vorhandenen Orstrandegrünung kann mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze und deren Ergänzung im Geltungsbereich des D31 aufgegriffen und fortgeführt werden. Dazu trägt auch die Anpflanzfläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bei.

In dem Gebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler vorhanden. Die Entdeckung von Kulturdenkmälern bzw. archäologischen Funden kann aufgrund der im Umfeld des Geltungsbereichs bekannten Spuren frühgeschichtlicher Siedlungen und eines Jesuitenfriedhofes nicht sicher ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wurde vorsorglich ein Hinweis zur Anzeigepflicht archäologischer Funde gemäß Denkmalschutzgesetz aufgenommen. Erheblichen Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Es wurden 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, davon haben 12 den Status Brut/Brutverdacht im Plangebiet, die Übrigen sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Unter den nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich Arten in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotmilan) und Arten mit einem unzureichend-ungünstigen Erhaltungszustand (Bluthänfling, Star, Türkentaube) in Rheinland-Pfalz. Es wurden Vertreter der folgenden Gilden nachgewiesen: Gilde der häufigen und ungefährdeten Brutvögel der Gebüsche und Wälder (z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise), Gilde der offenland- oder gehölzgebundenen Brutvögel (z.B. Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube) sowie Gilde der Kulturfolger des Siedlungsbereichs (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Girlitz).

Im Geltungsbereich wurde eine Fledermausart der Gilde der gebäudegebundenen Fledermausarten (Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Es wurden im Geltungsbereich keine hochwertigen Strukturen wie z.B. Gewölbekeller, offenes

Naturmauerwerk, und keine hochwertigen Fledermausquartierbäume (wochenstubengeeignet oder potenzielle Winterquartiere) gefunden. Das Gebiet ist vor allem ein Jagd- und Transfergebiet für aktuell eine streng geschützte Fledermausart. Wochenstubenquartiere wurden nicht gefunden. Sommer-/ Tages- oder sogenannte Männchenquartiere sind nicht auszuschließen. Die Auswirkungen durch die Vollziehung der Festsetzungen des „D31“ auf die planungsrelevanten Arten wurden ermittelt und vorausschauend geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG dauerhaft tangiert und verletzt werden könnten. Die untersuchten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse) sind von potentiellen Bauvorhaben im Plangebiet unterschiedlich stark betroffen. Daher sind, je nachdem welche Fläche für ein zukünftiges Bauvorhaben gewählt wird, unterschiedlich umfangreiche Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Für zukünftige Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie Baumfällungen sind Artenschutzmaßnahmen jeweils für den entsprechenden Einzelfall gesondert zu untersuchen und zu formulieren. Generelle artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Darüber hinaus werden Hinweise gegeben.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs-, Minderungs-, und Kompensationsmaßnahmen (V1-V7, M1 –M5, E1, E2, CEF1) ist das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Vorkommen und Bestand der Arten im Geltungsbereich unterliegen dynamischen Prozessen. Es können zudem jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss-, Beseitigungs-, Sanierungs- oder sonstigen Baumaßnahmen sind die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna (insbesondere auf Fledermäuse und Vögel) in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung konkret zu ermitteln. Mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen, die jeweils für den entsprechenden Einzelfall gesondert zu betrachten und zu formulieren sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB eine starke bauliche Verdichtung und eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung eintreten. Der bestehende Grünanteil und zumindest mittelfristig auch der Baumbestand im Geltungsbereich drohen dadurch deutlich verringert zu werden, mit negativen Folgen für die Wohnumfeldqualität, für den Artbestand im Gebiet aufgrund der Abnahme von geeigneten Habitaten, sowie für die (klein-)klimatischen Verhältnisse und die Resilienz des Gebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels. In den Überlagerungsbereichen mit dem Bebauungsplan D 21 würde bei Nichtdurchführung der Planung die öffentliche Grünfläche im Nordosten nicht gesichert. Hier könnte eine Stellplatzanlage errichtet werden mit höherer Versiegelungsmöglichkeit als mit der Planung vorgesehen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind bzw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

10. Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Erfassung des Baumbestandes durchgeführt.

Im Folgenden werden die grundlegenden Untersuchungsinhalte und Ergebnisse dargestellt.

10.1 Artenschutzrechtliches Fachgutachten

Gebäude und Gehölzstrukturen im Plangebiet könnten als Brut- und Niststätte durch besonders oder streng geschützte Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit des § 44 BNatSchG und die Berücksichtigung von § 24 LNatSchG notwendig.

In den Jahren 2020/2021 wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, im Bereich des Bebauungsplans "Am Römerquell (D31)" und dessen Wirkbereich hinsichtlich planungsrelevanter Arten erfasst. Außerdem wurden die vorhandenen Bäume erfasst und bewertet.

Es wurden 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, davon haben 12 den Status Brut/Brutverdacht im Plangebiet, die Übrigen sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Geltungsbereich wurde eine Fledermausart der Gilde der gebäudegebundenen Fledermausarten nachgewiesen. Es wurden im Geltungsbereich keine hochwertigen Strukturen wie z.B. Gewölbekeller, offenes Naturmauerwerk, und keine hochwertigen Fledermausquartierbäume gefunden. Das Gebiet ist vor allem ein Jagd- und Transfergebiet für aktuell eine streng geschützte Fledermausart. Wochenstubenquartiere wurden nicht gefunden. Sommer-/ Tages- oder sogenannte Männchenquartiere sind nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Baumkartierung wurden insgesamt 374 Bäume untersucht. Davon fallen 212 unter die RVO der Stadt Mainz. 46 der Bäume werden aufgrund einer hohen Bewertung vorgeschlagen, sie im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen.

42 Stück der zum Erhalt vorgeschlagenen Bäume werden im Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen geschützt. Vier Bäume können aufgrund der Lage innerhalb der Baugrenzen nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Sofern diese Bäume im Rahmen von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, ist für diese Bäume ein Fällantrag zu stellen und eine adäquate Anzahl an Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Im vorliegenden Artenschutzbericht wurden die Auswirkungen durch die Vollziehung der Festsetzungen des "D 31" auf die planungsrelevanten Arten ermittelt und bewertet sowie die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ergebnisse werden als Festsetzungen sowie Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Insbesondere Regelungen zur Beleuchtung, die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte, sowie die

Festsetzung zum Erhalt der Nistmöglichkeit bzw. Nisthilfe sind dabei in die Festsetzung eingeflossen.

Im Gutachten werden darüber hinaus generelle artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen benannt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Hierunter fallen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ersatz sowie zum vorgezogenen Ausgleich. Darüber hinaus werden Hinweise (an Baufirmen bezüglich des Auffindens von Tierarten, Anbringung von Nisthilfen für besonders beschützte Vogelarten) gegeben.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes damit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sowie im Vorfeld von Abriss-, Beseitigungs-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna in einer artenschutzrechtlichen Prüfung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen.

11. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	9,0 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	7,3 ha	81,6 %
Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,2 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	ca.	1,3 ha	14,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,1 ha	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,05 ha	0,6 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten	ca. 256 WE
Anzahl der nunmehr zulässigen Wohneinheiten	ca. 370 WE
Einwohnerzahl	ca. 850 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)	

12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz lediglich die Kosten für die Erstellung des Umweltberichtes angefallen. Diese belaufen sich auf 29.363,25 Euro.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete