

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind: Wohngebäude,

 nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen f
ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

 Anlagen für Verwaltungen. 1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im "WA 3" allgemein zulässig.

1.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 6" sowie "WA 9" ist die

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Eintrag in die Nutzungsschablone

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die zulässige Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

und Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für die

Ausnutzbarkeit des einzelnen Baugrundstückes ist das kleinere von beiden

Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt Die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie Gebäudehöhen (OK)

sind als Höchstmaß durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Im "WA 5" und "WA 6" sind die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) als

Im "WA 4" und "WA 9" sind die zulässigen Gebäudehöhen (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt.

zwingend durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

3.1 Offene Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten offenen Bauweise "o" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Geschlossene Bauweise In der durch Planeintrag festgesetzten geschlossenen Bauweise "g" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand nur als Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zu

3.3 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstände zueinander zu errichten. Die Überschreitung der Länge von 50 m ist

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m als Kettenhäuser zu errichten. Die Fläche des Grenzabstandes ist straßenseitig im ersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteil, Mauer, Garage) zu schließen. Ab einer baulichen Höhe von 3,0 m ist einseitig ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist der erforderliche Grenzabstand über die festgesetzten überbaubaren Grundstücks-

Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mauern und Sockel zum Zwecke der

Innerhalb des Plangebietes ist die straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Umfang im Sinne § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unzulässig.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Im "WA 10" sind Garagen auch innerhalb der durch Planeintrag als "Ga" festgesetzten Flächen zulässig. 4.3 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. 4.4 Gartenhäuser dürfen eine Grundfläche von 9,0 gm nicht überschreiten.

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

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der

6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.

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

Reduzierung der Versiegelung Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen

und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz

Zum Schutz vor Fluglärm sind im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm

verkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die zur "Göttelmannstraße" orientierten Außenbauteile (d.h. Fenster. Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" beträgt bis zu 67 dB(A) am Tag und ergibt sich aus den anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1 und 2) durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und ergibt sich aus

anliegenden Darstellungen (Abb. 3 und 4) für den Beurteilungspegel des Straßen-

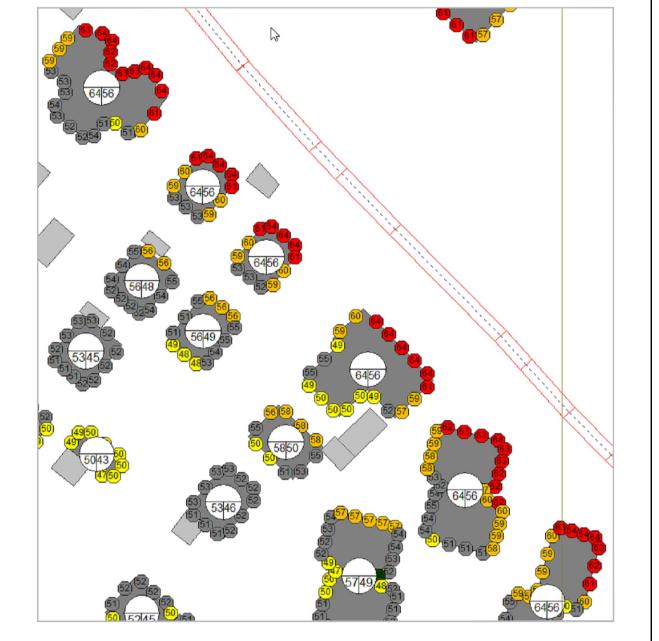
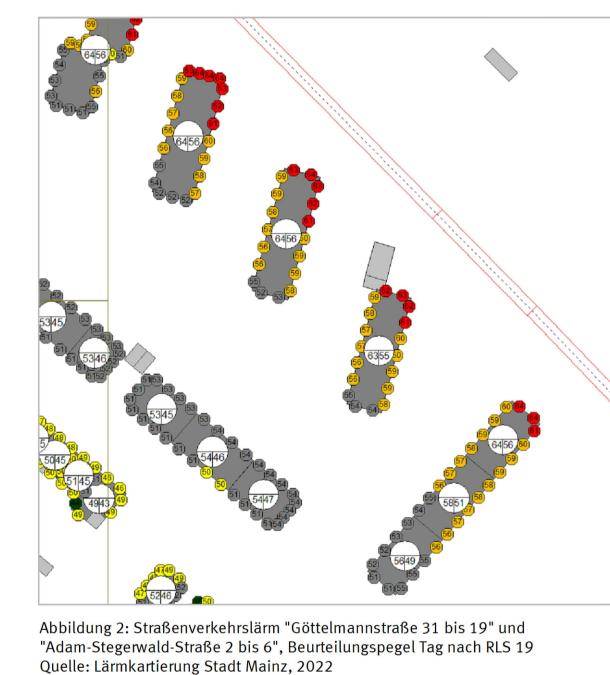


Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022



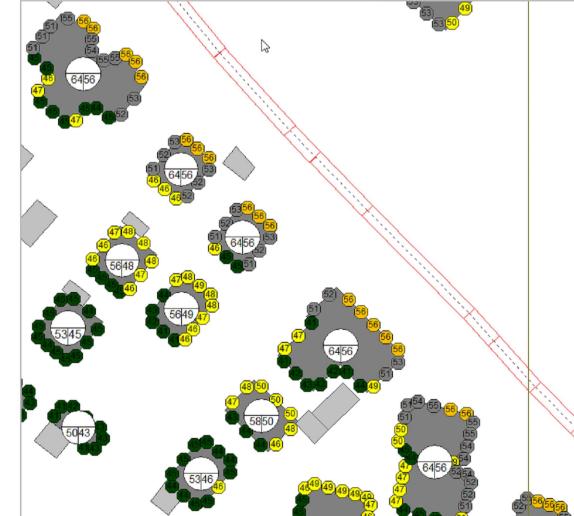


Abbildung 3: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

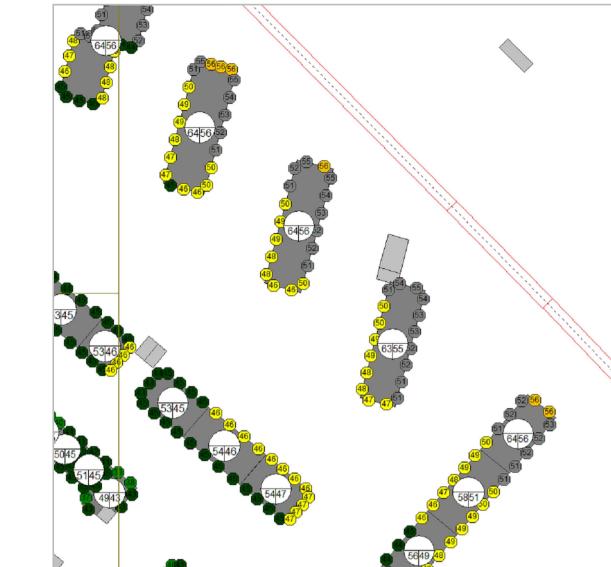


Abbildung 4: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

8.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Plangebiet sind Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen. Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach

Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen. Die

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche einschließlich Dachüberstände ab 10 qm zu 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. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist

bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 9.4 Fassadenbegrünung Tür- und /oder fensterlose Außenwände sowie zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind ab einer Größe von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie

über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als

sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung

9.5 Erhalt von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigung und Beschädigungen zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Im Falle von Ersatzpflanzungen kann von den festgesetzten Standorten geringfügig abgewichen werden.

9.6 Anpflanzen von Bäumen Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform und Dachneigung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 5", "WA 6" und "WA 7" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 10" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

Dachaufbauten

2.1 Im "WA 5" und "WA 6" sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

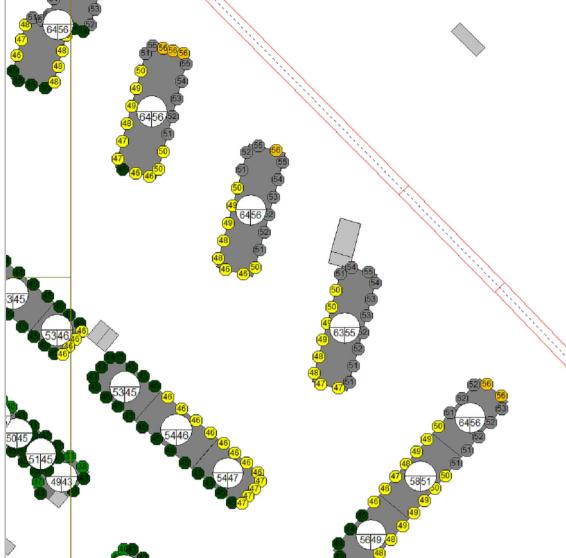
2.2 Im "WA 1" bis "WA 4" sowie "WA 7" bis "WA 10" darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben zusammengerechnet maximal die Hälfte der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

Dachloggien und Dacheinschnitte sind nur innerhalb des "WA 1" bis "WA 4" sowie "WA 7" bis "WA 10" zulässig. Dachloggien und Dacheinschnitte sind bezogen auf die darunterliegende Fassadenbreite bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2.4 Anlagen nur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen im räumlichen Geltungsbereich allgemein zulässig.

Einfriedungen sind als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m als massive Mauern oder Sockel

Blickdurchlässige Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von



DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu

Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. 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

Begrünung von Tiefgaragen Decken von Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen und deren Zuwegungen

zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.

zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,0 m Länge zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der

Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.

Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist". Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998,

S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287). Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

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

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Mülltonnenstandplätze

HINWEISE

5.1 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. ERHALTUNGSSATZUNG gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

die Änderung und die Nutzungsänderung der Genehmigung.

durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" ersetzt.

schutzgesetz (DschG) und der landesarchäologischen Begleitung.

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Denkmalschutz, Bodenfunde

Altlasten und Bodenschutz

RECHTSGRUNDLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Begrünungs- und Gestaltungssatzung

Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind in Schränken oder in geschlossenen

Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete

Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und mit

standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

1. Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter

2. Im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der

städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau,

Der Bebauungsplan "O 73" überlagert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungs-

pläne "Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)" sowie "Ehemaliger

Schul- und Lehrgarten (O 38)". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "O 73"

werden die Bebauungspläne "O 36" und "O 38" in den überlagerten Bereichen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen

Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)". Sämtliche Erdeingriffe

bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmal-

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese gemäß

§ 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kultu-

relles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29,

55116 Mainz (Telefonnummer: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail:

archaeologiemainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem

Die auf Grundlage des § 88 LBauO RLP erlassene und seit dem 01.10.2022

rechtskräftige "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grund-

stücken innerhalb der Stadt Mainz" ist entsprechend anzuwenden.

der städtebaulich prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten.

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grünund 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.

Plan, Legende, Layout	Bplan O73 Pl.dwg			02.04.2
Digitale Stadtgrundkarte	SGK 073 UTM.dwg			08.03.2
Textliche Festsetzungen	3-095.si.docx			02.04.20
Abstimmung				
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift	
60 - Bauamt	Kataster geprüft			
/erfahren			Genehmigung	
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:		30.11.2022		
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 		10.02.2023		
3. Ortsübliche Bekanntmachung	der Öffentlichkeitsbeteiligung:			
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: bzw. Aushang vom bis			7	
5. Beschluss zur öffentlichen Au gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:			1	
Ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom	des Ortes und der Dauer: bis			
7. Beschluss zur erneuten / eing	eschränkten öffentl. Auslegung gemäß ler Änderung des Bebauungsplanentwurfes:			
Ortsübliche Bekanntmachung erneute / eingeschränkte Aus	des Ortes und der Dauer:		1	
9. Satzungsbeschluss durch der	Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:			
10. Genehmigung der höheren Ve § 10 Abs. 2 BauGB:	rwaltungsbehörde gemäß			
11. Ausgefertigt:				
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:			1	
ilikiaittieteli gelilab g 10 Abs.	5 Daugo:		1	
			-	
		T	_	
Bearbeiter/in	Straub			
	Sinz			
Zeichner/in	Ehrlich			
Abteilungsleiter	Rosenkranz			
Amtsleiter	Strobach			
Mainz		Ausgefertigt, Mainz	1	
Beigeordnete		Oberbürgermeiste	er	

Stand

Görresstraße/Windthorststraße"

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan



