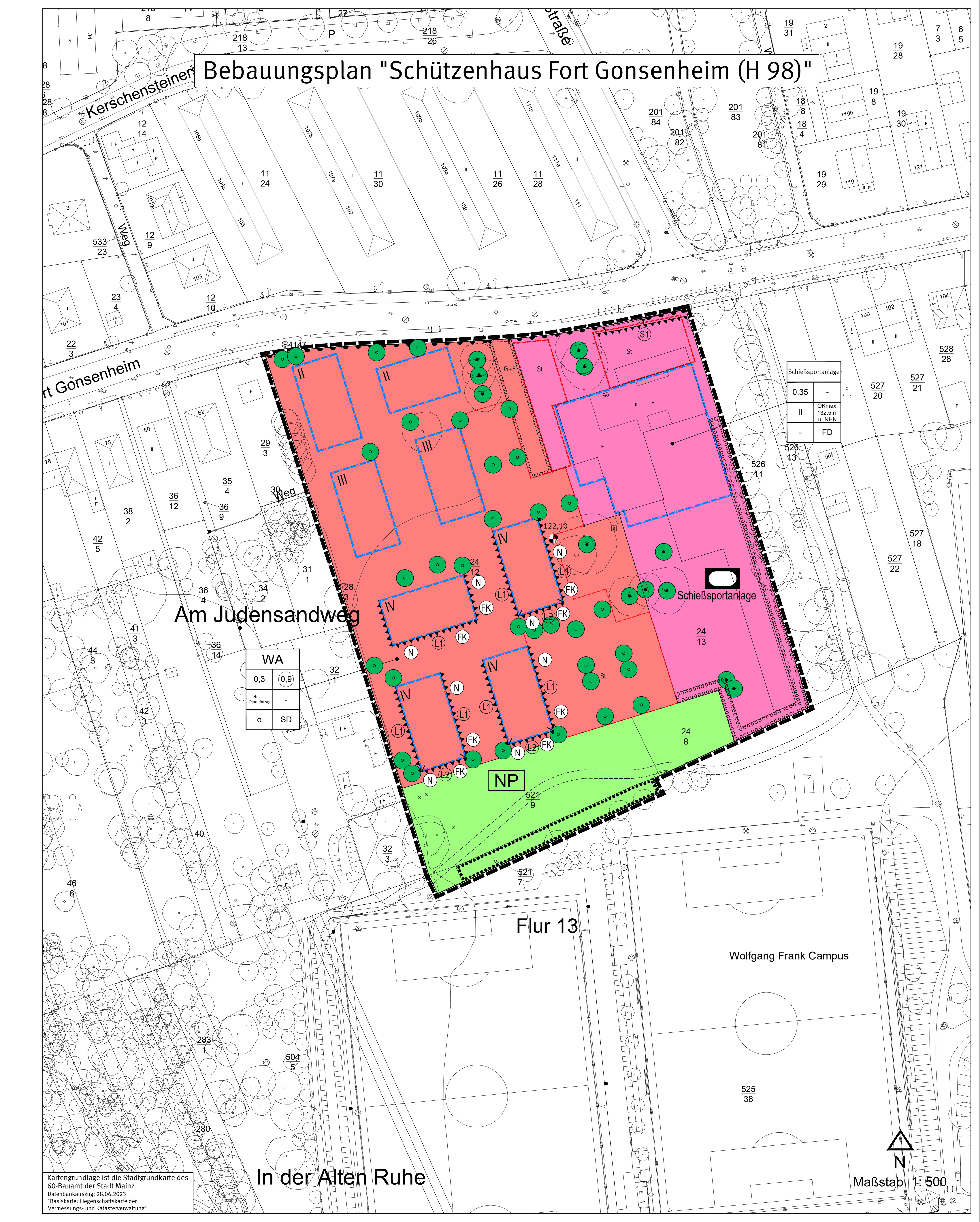


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

1.2 Flächen für Sportanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung von Sportanlagen für den Schießsport.

In der festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Schießsport dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften als Bestandteil der Anlage zulässig. Zudem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf durch Zuwegungen, Stellplätze sowie Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden.

In der festgesetzten Fläche für Sportanlagen darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,65 überschritten werden.

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

Im WA ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 Metern und einer Breite von maximal 4,50 Metern zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenläge des Einzelgebäudes überschreiten.

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

1.5.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig.

1.5.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6. Geförderter Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind mindestens 33 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ist die Herstellung eines Weges zulässig.

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten des Betreibers der Sportanlage und dient der Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Innerhalb der Fläche "G+F" ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 5 m herzustellen und an die angrenzende Verkehrsfläche anzuschließen.

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

1.9.1 Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken: Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.9.2 Installation von Nist- und Quartierhilfen

Vögel

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den durch Planeintrag mit "N" festgesetzten Standorten 6 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter (Nischen- und Habhöhlenkasten oder gleichwertige Alternativen) an den Fassaden der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage zu installieren. Die Nisthilfen sind in einer Höhe von mindestens 3 m an den Fassaden anzubringen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 8 Nisthilfen für Höhlenbrüter an jeweils verschiedenen der durch Planeintrag als zu erhalten festgesetzten Bäume zu installieren.

Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Fledermäuse

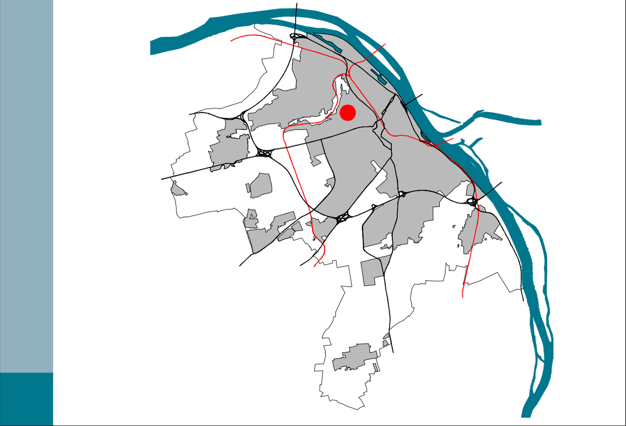
Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den durch Planeintrag mit "FK" festgesetzten Standorten 6 Fledermauskästen an den Fassaden der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren.

Die Quartiere sind vorrangig unter der Traufhöhe/ Attika anzubringen. Es können mehrere Ersatzquartiere nebeneinander montiert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 8 Fledermausspaltenkästen (oder gleichwertige Alternativen) an jeweils verschiedenen der durch Planeintrag als zu erhalten festgesetzten Bäume zu installieren.

Amtsleiter	Strobach		
Mainz, Beigeordnete		Ausgefertigt, Mainz, Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan H 98
Planstufe II

"Schützenhaus Fort Gonsenheim"

Landeshauptstadt Mainz