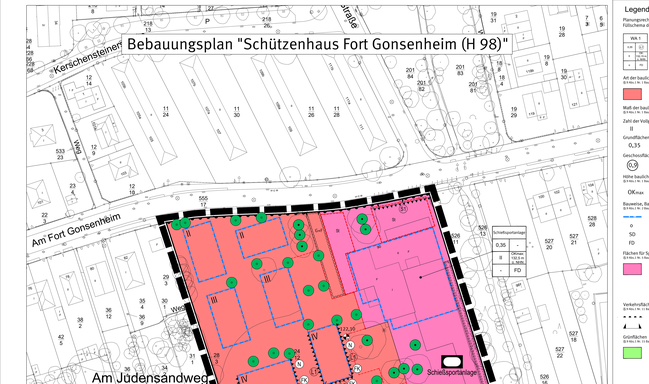

Kartengrundlage: ALKIS Vermessungsdaten des AD Bingen der Stadt Mainz
Datenbestand: 11.06.2025
Topologie: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Flächenarten der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung (Teilbereich)		
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
	Anzahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen	
		Dachform	

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,35 — Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 — Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

OK max — Maximale Oberkante baulicher und technischer Anlagen in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

E — Einzelhaus

o — offene Bauweise

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Sportanlage

Zweckbestimmung

SP — Schießsportanlage

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

NP — Naturnahe Parkanlage

Planungen, Nutzungsvoraussetzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Punktuelle Maßnahmen

Ⓝ — Nistkhilfen und Einsatzpunkte für Fledermäuse und Höhlenbrüter (siehe textl. Feststellungen)

Ⓕ — Nistkhilfen und Einsatzpunkte für Fledermäuse (siehe textl. Feststellungen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR — mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Feststellungen)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand/Wälle siehe textl. Festsetzung 1.10

Lärmschutzwand/Wälle siehe textl. Festsetzung 1.10

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull

Sonstige Darstellung

Bemaßung

Katastergrundlage 1 : 500

Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

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 störender Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- 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 den festgesetzten Flächen 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 Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für die Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

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 den festgesetzten Flächen für Sportanlagen darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Gerätehäuschen, durch die dies 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. Die Überschreitung darf jeweils nur an der Hälfte der Fassadenlänge des Erstgeschosses zulässig sein.

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

1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig.

1.5.2 Baulich getrennte Anlagen der Gebäudetechnik, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Geländeter Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 können.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

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

Das durch Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht "LF" regelt zugunsten des Bernhard-Nocht-Stiftung und dient der Sicherstellung der Erschließung des Grundstückes Am Fort Gonsenheim 50 (Flurstück 126/1). Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträgern sind, in Verbindung mit den für die angrenzende Verkehrsfläche anzuschließenden.

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 begrenzen. Fußwege, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind ausschließlich mit für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

1.9.2 Installation von Nist- und Quartierhilfen

Vögel

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den durch Planeintrag mit "N" bezeichneten Standorten 6 Nistkästen für Höhlenbrüter und 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter oder gleichwertige Alternativen) an den Fassaden der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m an den Fassaden anzubringen.

Die Nistkästen müssen mindestens 5 Jahre an den festgesetzten Orten in unveränderbarer Art durch Planeintrag als als Nistkästen festgesetzten Bauten zu installieren.

Die Nistkästen müssen mindestens 5 Jahre an den festgesetzten Orten zu ersetzen.

Fledermäuse

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 6 Fledermausquartierkästen (oder gleichwertige Alternativen) an jeweils verschiedenen der durch Planeintrag als zu festsetzenden Bäume zu installieren.

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

Gartenschläfer

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den durch Planeintrag "Schießsport" gekennzeichneten Standorten 6 Gartenschläferkästen zu errichten. Die Kästen müssen mindestens 3 m hoch, 2 m entfernt vom Stamm und 1,5 m vom Rand der Baumkronen entfernt sein. Die Kästen müssen mindestens 5 Jahre an den festgesetzten Standorten in unveränderbarer Art und Weise installiert bleiben.

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

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

1.10.1 Lärmintensive Nutzungen

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Schießsport" dürfen Anlagen mit lärmintensiven Nutzungen (Schusswaffen mit Munition) nur innerhalb der Schießsportanlagen (Schießstände, Schießbahnen, konzipiert überdachte und geschlossene Anlage errichtet werden.

1.10.2 Lärmschutzwände "S 1"

An den in Plan festgesetzten Standort "S 1" ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 15,0 m zur Abschirmung und Verhinderung schalltechnisch relevant.

Die Lärmschutzwand darf ausnahmsweise für die Errichtung von Grundstückszufahrten und -zugängen unterbrochen werden, wenn der Immissionsort (Wohnhaus) nicht mehr im Bereich der Lücke liegt. Die ununterbrochene Gesamtlänge der Immissionsschutzwand ist in Richtung Angrenzer Wohngebiete eingehalten werden.

1.10.3 Schalltechnische Festsetzungen nach DIN 4109 (2018) – maßgeblicher Außenlärm

Innerhalb der in Plan dargestellten Lärmpegelbereichen (Flächen bei den Nesserhöhung oder Bedeckung von Gebäuden, Sonderbauten, Gewerbe, Büro, Verwaltungsgebäuden, Landskronen (Hochstamm, Stammumfang 18 / 20 cm), Heisten (Zweimal verpflanzt, Höhe 150-200 cm) und Stöbuchen (Mehrstämmig zweimal verpflanzt, Höhe 60-80 cm) zu pflanzen.

Die Anpflanzung der Bäumchen ist mehrreihig mit einen Mindestabstand von 1 m und in einem Verhältnis 30% Heisten/ Landskronen und 70 % Stöbuchen einzuzügen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 Abs1, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen mit Satteldächern und Flachdächern zulässig.

2.2 Dachaufbauten
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Kronen-, Stamm und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Auf den Unwelbereiten zum Bebauungsplan und die dann entstehenden Karten und baumbestandenen Maßnahmen und und die im Unwelbereicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bäumen, Sträuchern, Die genannten Teilschutz Ringgaben und Maßnahmen und einzuhalten.

Sind Eingriffe in Wurzel- und Kronenbereiche nicht vermeidbar ist gewerell die Genehmigung einer Baumschutzbestimmungen und gf. die Zustimmung von Baumschutzbehörde: notwendig. Dabei sind die Eingriffe z.B. Wurzelverletzungen oder Bodenverdichtung weitestgehend zu minimieren. Fällen ceiner Bäumen, soweit sie nachweislich beferligt werden müssen, sind ersatzweise Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken in einem Wurzelstruck und in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm zuzulassen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Wirkzonen zu erfolgen.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altlastenda sowie nachgewiesene Bodenbelastungen.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ist der Altstandort "Mem. Fabrik Gonsenheim" mit der Altlastenfläche 7055 00 000 00 00 00