Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug 09.03.2024
"Basiskarte Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

- MI — Allgemeines Wohngebiet (z. B. MI)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100m² — Maximal zulässige Grundfläche, als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt
- FH — Firsthöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt
- OK — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, Angaben in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a1 — abweichende Bauweise 1 (siehe textliche Festsetzung)
- a2 RH — abweichende Bauweise 1, Reihenhäuser (siehe textliche Festsetzung)
- a2 — abweichende Bauweise 2 (siehe textliche Festsetzung)
- a3 — abweichende Bauweise 3 (siehe textliche Festsetzung)
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - A — Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
  - E — Elektrizität

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4,22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmung:
  - GGa — Gemeinschaftsgaragen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

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

- GFL — Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Grabungsbereichen
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- NSG — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Kennzeichnung von Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung)

Sonstige Darstellung

- 105 — Katastergrundlage 1 : 1000

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 11" dienen 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.

1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" zulässig.

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind im "WA 3" unzulässig:
Getränke in großen Gebinden (> Getränkeabholmärkte)
Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Baumaterialien, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
Möbel, Küchen, Matratzen, Polstermöbel, Markisen, Rollos, Rolo, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Tapeten
Lampen und Leuchten
Öfen, Kamine
Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
Kraftfahrzeuge, Zweirad, Caravan
Motorräder, Gärtnereibedarf
Bäumeböden und Baumschulen
Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Hecken- und Rasentrimmer, Gewächshäuser
Zoomarkt, Tiere, Tierpflegeartikel, Tierhaltung
Kraftstoffe, Heizöl, Flüssiggas, Holzbrennstoffe (z.B. Grillkohle, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
Angelsport
Fahrräder und -zubehör
Sportgroßgeräte generell
Geräte, funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
- Golf
- Motorradfahren
- Reiten
- Fechten
- Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
- Tauchen
- Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren

Kraftfahrzeug-, Motorrad-, Kfz-Zubehör
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

1.3 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)**
2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die maximal zulässige Grundfläche (GR) sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen unzulässig.

2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind bauliche Anlagen nur bis zu einer GR von 150 qm je Einzelgebäude zulässig, darüber jedoch bis zu einer GRZ von 0,25.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5" und "WA 6" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig.

2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 40 % zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt
2.2.1 Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind Gebäudehöhen (OK) sowie die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sind als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 6" und "WA 9" abweichend der durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen technische Dachaufbauten zulässig, wenn sie
- eingehaust sind,
- die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage um nicht mehr als 2,5 m überschreiten,
- von der Außenkante der Fassade mindestens so weit abgerückt sind, wie sie hoch sind und
- nicht mehr als 25 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.2.3 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Mittelachse. Diese Festsetzung gilt die die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 **Offene Bauweise**
In der durch Planeintrag festgesetzten offenen Bauweise "o" sind die Gebäude in "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 8" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 **Abweichende Bauweisen**
3.2.1 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude in "WA 4", "WA 7" und "WA 9" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" sind nur Reihenhäuser zulässig.

3.2.2 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude in "WA 5" und "WA 6" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden zueinander ("innere Abstände") als durchgängiger Gebäudekörper und ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

3.2.3 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a3" sind die Gebäude im "WA 10" und "WA 11" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einzuhaltenden Grenzabstand von mindestens 3,0 m als Kettenhäuser zu errichten. Die Gäste 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 Grundstücksflächen definiert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
3.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag durch Festsetzung von Baugrenzen.

3.3.2 Bauliche und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 4" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen, welche sich nicht den Vorkommen von Fledermäusen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung LA. dienen.

Ausnahmsweise ist in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen. Baumen und Mauerwerk zum Zwecke der straßenseitigen Einfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 9" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 10" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet "WA 11" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen. Baumen und Mauerwerk zum Zwecke der straßenseitigen Einfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bereichen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7" und "WA 8" oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und Baugrenze, Mindestabstand 80 bis 100 cm) als pflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist auf den nicht mit überdachten baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen mit weniger als 100 cm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum zu vorhandener heimischer Baum 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, oder ein Obstbaum (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu pflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.3 Erhalt von Bäumen
4.3.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume gemäß DIN 18920 (Kronenprojektionsfläche zuzüglich 1,5 m Umfang) sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung oder Bodenverdichtung unzulässig.

Ausnahmsweise können die zuvor genannten Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Schadensminimierung bzw. Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

4.3.2 Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese
- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 3. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,

zu ersetzen.

In Falle von Ersatzpflanzungen kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringem Umfang abgewichen werden. Zulässig sind ersatzhalten ist in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen sind so zu wählen, dass eine baumhaselmäßige Entwicklung möglich ist.

5. *Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Innerhalb der durch Planeintrag "E 1" und "E 2" zum Erhalt festgesetzten Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind Bäume, Sträucher und die sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und hochstämmige Bäume 1. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Bei den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

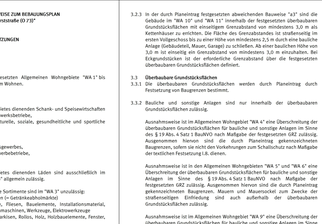
Bei Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzungen (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu ersetzen.

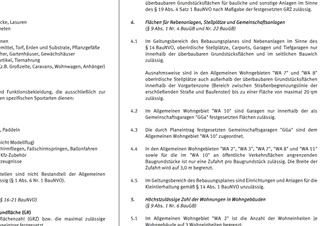
9.5 Begrünung von privaten Stellplätzen
Oberirdische Stellplätze sind ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je angelagerte vier ebenerdige PKW-Stellplätze diese mit mindestens einem hochstämmigen, landschafts- und standortgerechten sowie vorwiegend heimischen Baum 1. oder 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.

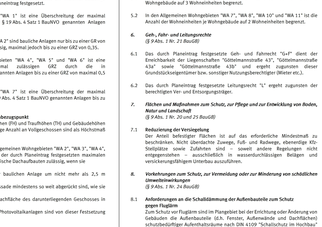
9.6 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche ab 10 qm einschließlich Dachüberstände zu begrünen. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung beziehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

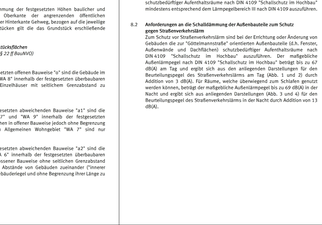
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind bis zu einer Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

9.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
Nicht überbaute Flächen von baulichen Anlagen einhalb der Geländeoberflächen (z.B. Tiefgaragen, Keller etc.), die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen, Terrassen und Nebenanlagen überbaut werden sollen, sind vollständig mit einem Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzliste anzulegen.


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


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


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


Abbildung 4: Straßenverkehrsräm "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 Flugläm als schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster sorgen. Hierfür ist alternativ eine Belüftung über die Dachfläche (z.B. entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Gesichtsfläng) zu gewährleisten.

8.4 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
Zur Minderung von belastungsbedingten Lockeffekten und Totalreflexion bei dem Einsatz von Beleuchtungsmitteln sind ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichtfarbtemperatur maximal 3.000 K, Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen) mit geschlossem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Redaktioneller Hinweis: Als Entsprechung wird die Gesamtheit aller Inseklenarten einer Region bezeichnet.

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

9.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus Kies, Splitt oder Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.2.1 Im Geltungsbereich ist je angefangen 250 qm nicht mit überbaubaren Flächen zu überbauender Anlagen überbauter Grundstücksflächen mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 4 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" ist auf den nicht mit überdachten baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 cm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, oder ein Obstbaum (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu pflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.3 Erhalt von Bäumen
9.3.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume gemäß DIN 18920 (Kronenprojektionsfläche zuzüglich 1,5 m Umfang) sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung oder Bodenverdichtung unzulässig.

Ausnahmsweise können die zuvor genannten Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Schadensminimierung bzw. Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

9.3.2 Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese
- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,

zu ersetzen.

In Falle von Ersatzpflanzungen kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringem Umfang abgewichen werden. Zulässig sind ersatzhalten ist in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen sind so zu wählen, dass eine baumhaselmäßige Entwicklung möglich ist.

9.4 Fassadenbegrünung
Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind auf einer zusammenhängenden Fläche von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine Mindestbreite von 2,5 Metern, deren schmale Seite mindestens 3,5 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Torbuchhöhen sind von der Bepflanzungspflicht nach dieser Vorschrift ausgeschlossen.

Redaktioneller Hinweis: Als Entsprechung wird die Gesamtheit aller Inseklenarten einer Region bezeichnet.

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

9.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus Kies, Splitt oder Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.2.1 Im Geltungsbereich ist je angefangen 250 qm nicht mit überbaubaren Flächen zu überbauender Anlagen überbauter Grundstücksflächen mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 4 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" ist auf den nicht mit überdachten baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 cm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, oder ein Obstbaum (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu pflanzen. 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Vorhandene Gehölzstrukturen Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.3 Erhalt von Bäumen
9.3.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume gemäß DIN 18920 (Kronenprojektionsfläche zuzüglich 1,5 m Umfang) sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung oder Bodenverdichtung unzulässig.

Ausnahmsweise können die zuvor genannten Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Schadensminimierung bzw. Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

9.3.2 Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese
- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,

zu ersetzen.

In Falle von Ersatzpflanzungen kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringem Umfang abgewichen werden. Zulässig sind ersatzhalten ist in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen sind so zu wählen, dass eine baumhaselmäßige Entwicklung möglich ist.

9.4 Fassadenbegrünung
Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind auf einer zusammenhängenden Fläche von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine Mindestbreite von 2,5 Metern, deren schmale Seite mindestens 3,5 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Torbuchhöhen sind von der Bepflanzungspflicht nach dieser Vorschrift ausgeschlossen.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. *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 20° bis 35° zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 9" sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

1.4 Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen nur mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

2. *Dachaufbauten*
2.1 **Dachgauben**
2.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben pro Dachseite maximal die Hälfte der Gebäudelänge (Stand:05.02.2025) und die dann enthaltenen Mahnahmen wird verwiesen.

Die im Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen. Die im Gutachten enthaltenen Maßnahmenpläne sind bei Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen strikt zu berücksichtigen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Baumerhaltungssatzung
Im Geltungsbereich des „O 73" wurde das Vorkommen von nichtheimischen Baumarten festgestellt. Diese Baumarten sind nicht in der Lage, sich in die vorhandenen Lebensräume einzufügen und stellen eine deutliche Verschlechterung der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten heimischen Baumarten dar. Um die Entstehung und weitere Ausbreitung der nicht heimischen Eichenarten im Zuge von Bauvorhaben zu verhindern, ist durch ein örtliches Baurecht auf das Vorhandensein von Mauerbienen zu überprüfen. Werden Individuen aufgefunden, so ist zunächst nichtheimischer Bestandteil, der es sich um die nichtheimischen Lorbeer-Kirschen (Prunus laurocerasus), Kirschlorbeer, Kaukasus-Kirschlorbeer, Portugiesischer Kirschlorbeer, Rotblatt-Glanzmispel, Japanische Lorbeermispel, Chinesische Lorbeermispel,