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" allgemein zulässig.

Folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im "WA 3" unzulässig:
- Getränke in großen Gebinden (= Getränkeabholmärkte)
- Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
- Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen
- Lampen und Leuchten
- Öfen, Kamine
- Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Möbel, Küchen, Bäder
- Büromöbel und Büromaschinen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
- Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
- Angelbedarf
- 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
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, 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, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35.

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) und 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 8" und "WA 9" oberhalb 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 überragen,
- 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 öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

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

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

3.2 Abweichende Bauweisen
3.2.1 In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude im "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 im "WA 5" und "WA 6" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden zueinander ("innerer Abstand") als durchgängiger Gebäuderiegel 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 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 Grundstücksflächen definiert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen, sofern sie nicht den Vorkehrungen zum Schallschutz nach Maßgabe der textlichen Festsetzung I.8. dienen.

Ausnahmsweise ist in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche und sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen. Mauern und Mauersockel 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 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig.

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

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

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7" und "WA 8" oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und Baufenster) bis zu einer Fläche von maximal 20 qm zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 10" sind Garagen nur innerhalb der als Gemeinschaftsgaragen "GGa" festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Die durch Planeintrag festgesetzten Gemeinschaftsgaragen "GGa" sind dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 10" zugeordnet.

4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 7", "WA 8" und "WA 11" sowie für die im "WA 10" an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke ist nur eine Zufahrt pro Baugrundstück zulässig. Die Breite der Zufahrt wird auf 3,0 m begrenzt.

4.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. 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 begrenzt.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

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

6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" dient der Erreichbarkeit der Liegenschaften "Göttelmannstraße 43", "Göttelmannstraße 43a" sowie "Göttelmannstraße 43b" und ergeht zugunsten dieser Grundstückseigentümer bzw. sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter etc.).

6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

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

7.1 Reduzierung der Versiegelung

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

8. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Fluglärm

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.

8.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm

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

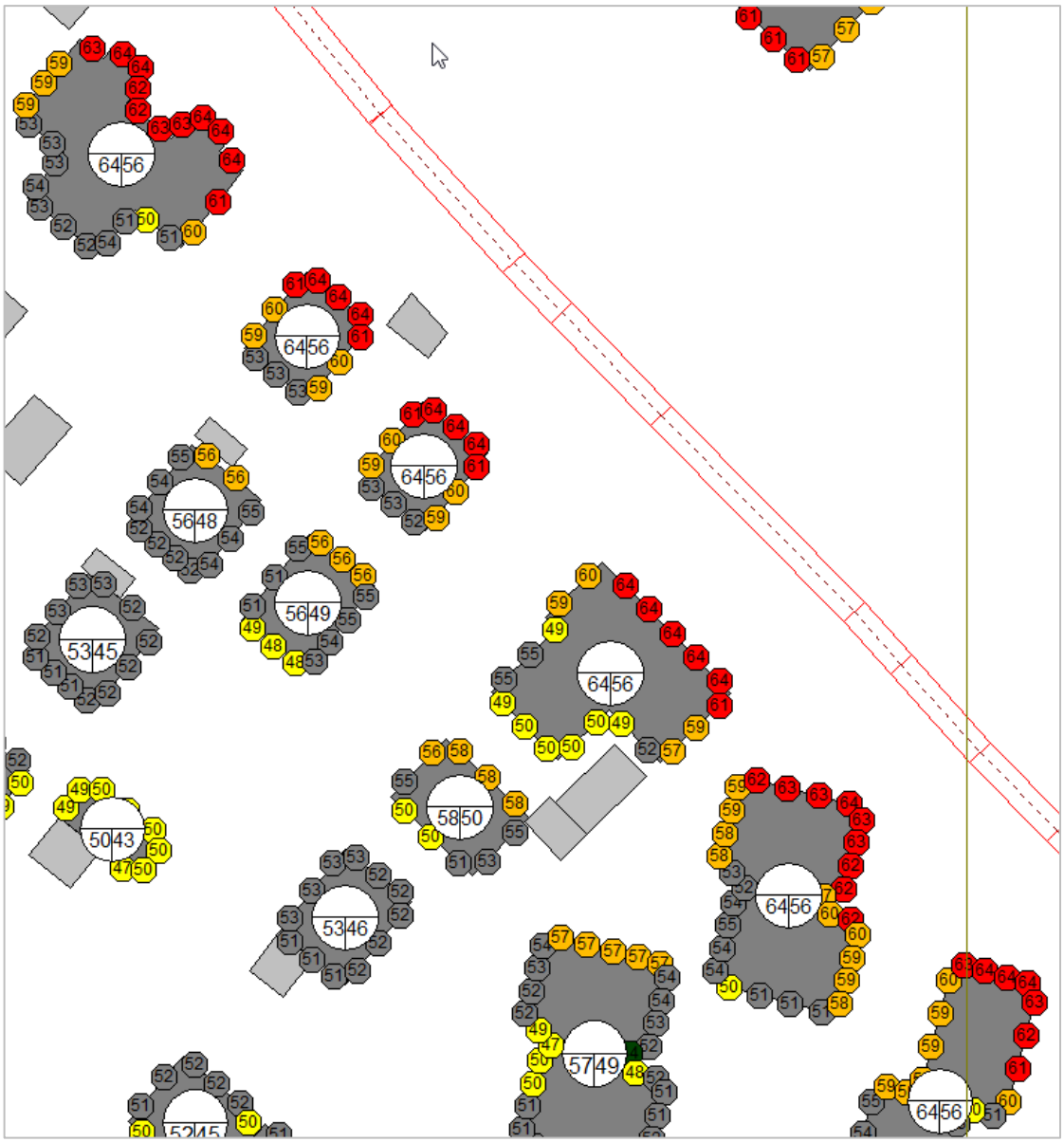


Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

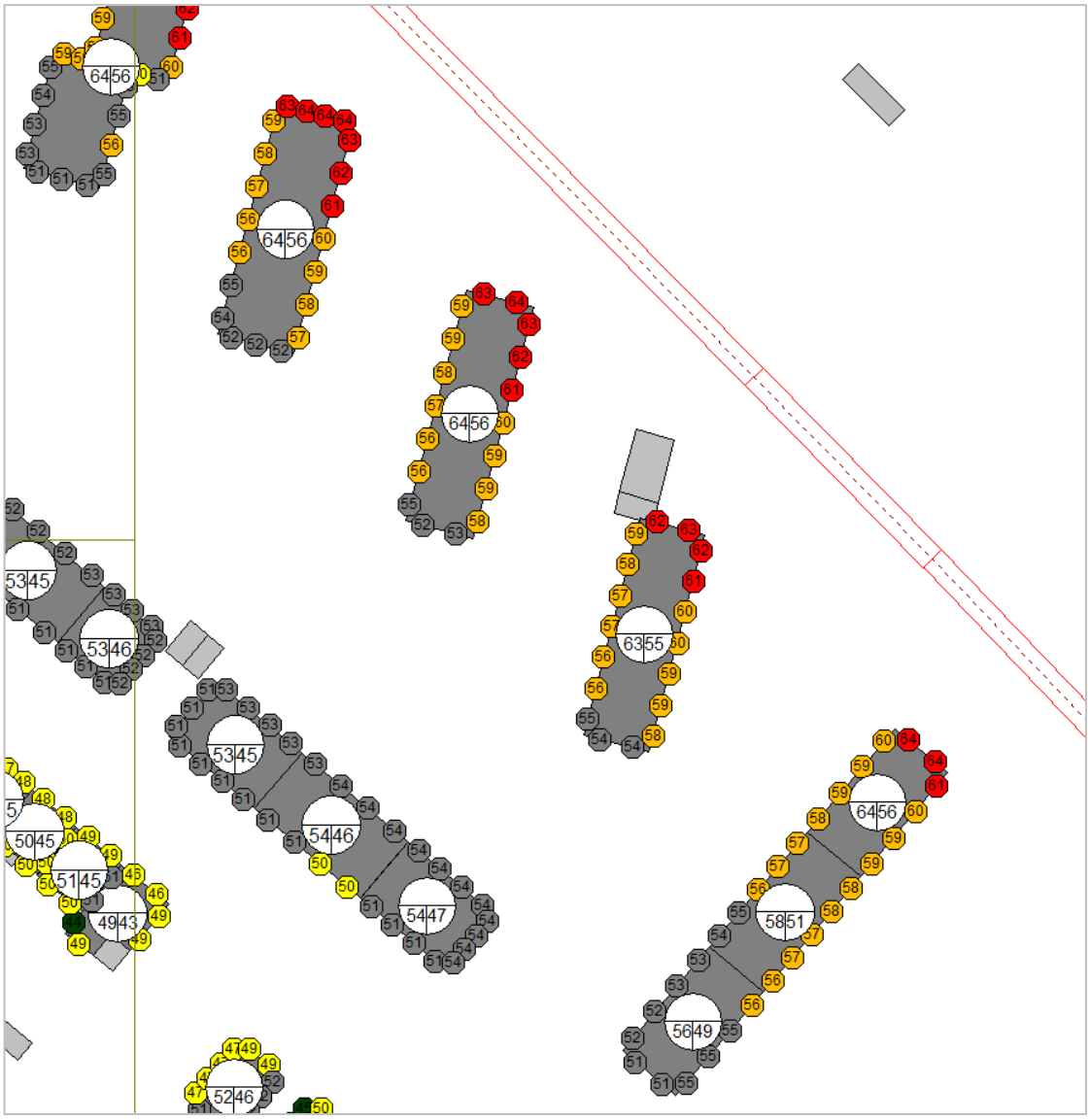


Abbildung 2: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

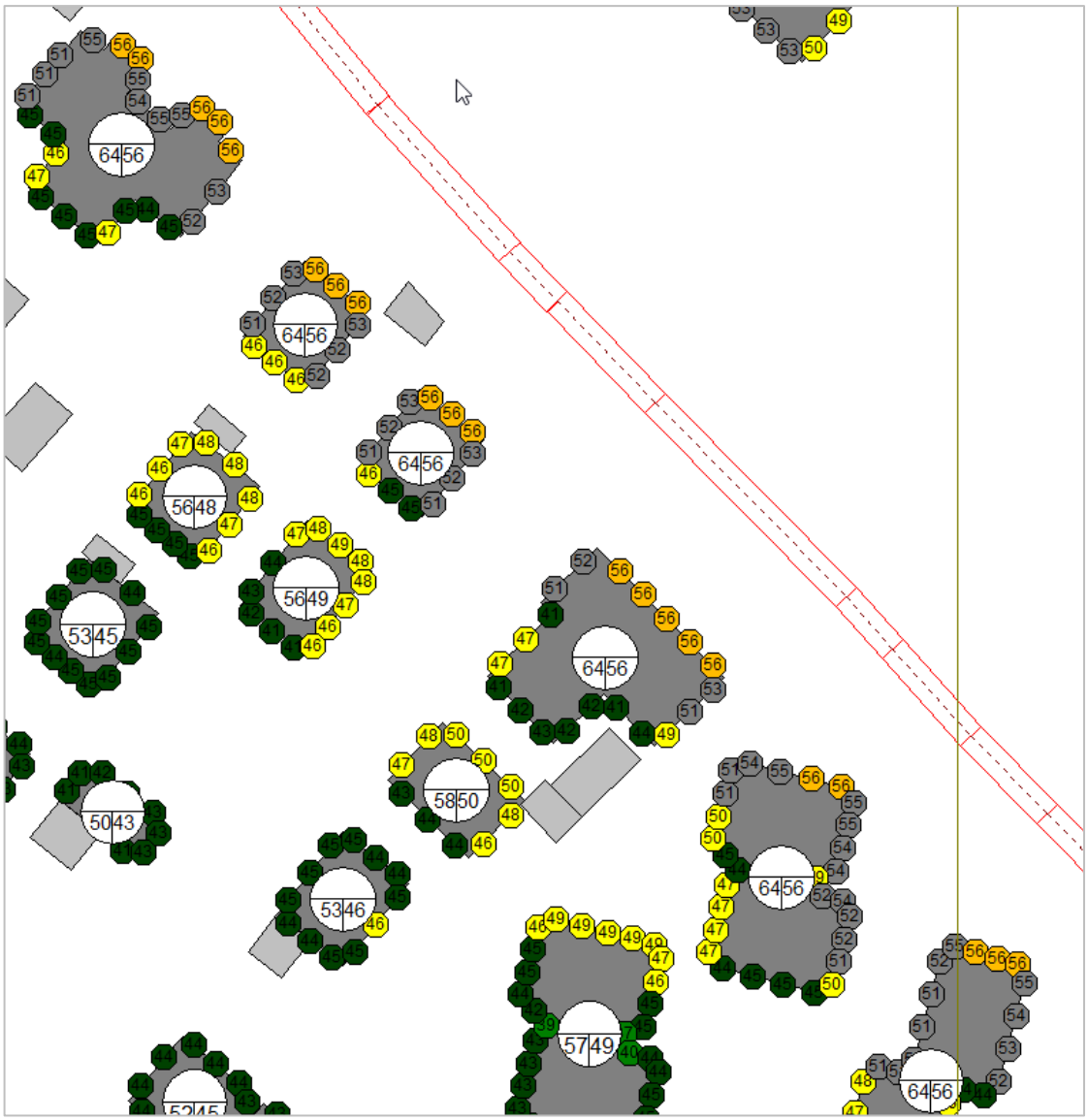


Abbildung 3: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33",
Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

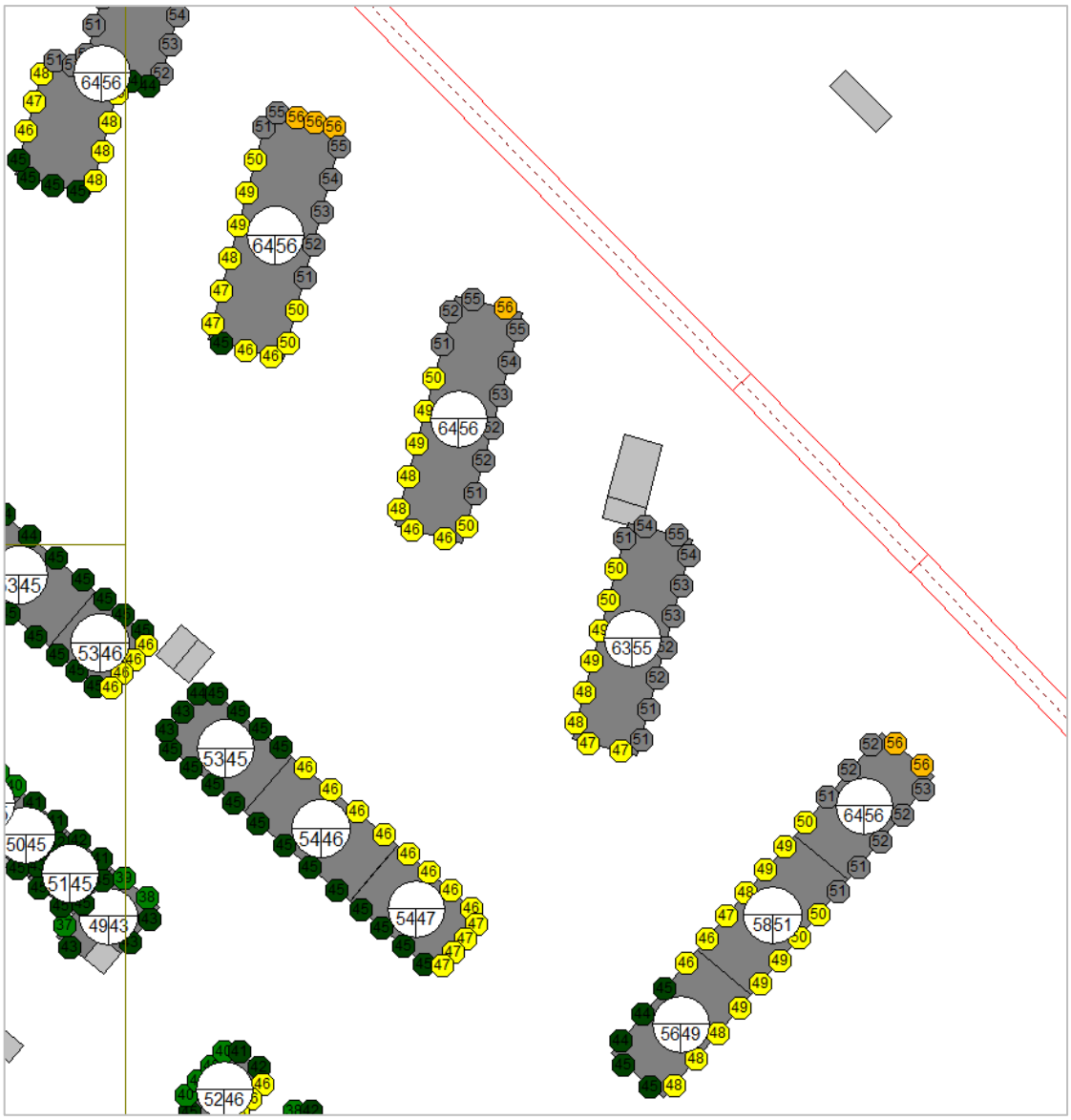


Abbildung 4: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

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

8.4 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur maximal 3.000 K, Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Redaktioneller Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

9. Grünplanerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die 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 unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.2.1 Im Geltungsbereich ist je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten 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 Baugrundstücksflächen sind mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" ist auf den nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 qm 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 Großstrauch (3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm) zu pflanzen. 15 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen. Je

Baum sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Vorhandene standortgerechte 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, Ablagerungen, 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 privaten Grundstücke im "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 9" durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, landschafts- und standortgerechte sowie vorwiegend heimische Bäume 1. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe,

zu ersetzen.

Im Falle von Ersatzpflanzungen kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend einzuhalten ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen sind so zu wählen, dass eine baumarttypische Entwicklung der Krone möglich wird.

9.4 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 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, zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Die Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind so vorzunehmen, dass der Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Gehölzfläche erhalten bleiben.

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

9.5 Begrünung von privaten Stellplätzen

Innerhalb des Plangebietes sind ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je angefangene 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 überstellen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

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 bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

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

9.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z.B. Tiefgaragen, Keller etc.), die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechtem Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzliste anzulegen.

Für den Substrataufbau bei Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

- Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden): 60 cm
- Sträucher: 80 cm
- Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm
- Bäume 1. Ordnung: 150 cm

Bei Baumpflanzungen ist der festgesetzte Substrataufbau im gesamten, zu erwartenden Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich.

9.8 Fassadenbegrünung

Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,0 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Tordurchfahrten sind von der Begrünungspflicht nach dieser Vorschrift ausgeschlossen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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 40° bis 45° zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 10" und "WA 11" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

1.3 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 zusammengerechnet maximal die Hälfte der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m sowie zum First mindestens 0,5 m betragen, gemessen parallel zur Dachhaut.

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" 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 sowie zum First mindestens 0,5 m betragen, gemessen parallel zur Dachhaut.

2.1.2 Im "WA 1" sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben nur auf der vom Naturdenkmal abgewandten Seite zulässig.

2.2 Dachloggien und Dacheinschnitte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachloggien und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" Dachloggien und Dacheinschnitte unzulässig.

2.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen nur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen.

Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur auf den rückwärtigen, straßenabgewandten Dachflächen zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen.

3. Einfriedungen

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind blickdichte Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese sind vollständig mit standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden oder kletternden Pflanzen nach Maßgabe der Pflanzliste einzugrünen.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5", "WA 6" und "WA 7" sind bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m als Mauern oder Mauersockel zulässig.

3.3 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der Einfriedung ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Mitte der Einfriedung. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

4. Vorgärten

4.1 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

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

5. Mülltonnenstandplätze

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abfall- und/oder Wertstofftonnen in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sowie mit standortgerechten und hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder mit rankenden Pflanzen (Kletterpflanzen) nach Maßgabe der Pflanzliste zu begrünen.

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

1. Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten.

2. Im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung der Genehmigung.

IV. HINWEISE

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "O 73" überlagert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "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 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" ersetzt.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)". Sämtliche Erdeingriffe bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) und der landesarchäologischen Begleitung. Die Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu beantragen.
Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles 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 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Bei erforderlichen Veränderungen gilt gemäß § 13 DSchG der Genehmigungsvorbehalt der Denkmalfachbehörden.

Naturdenkmal "Eichengruppe Göttelmannstraße"

Die zwei auf dem Flurstück 152/6, Flur 6, Gemarkung Mainz zum Erhalt festgesetzten Eichen sind gemäß der Rechtsverordnung "Eichengruppe in der Göttelmannstraße" seit 1973 rechtskräftig nach Reichsnaturschutzgesetz geschützt (Rechtsnachfolge: Bundesnaturschutzgesetz). Gemäß der Rechtsverordnung sind die Beseitigung sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, das Naturdenkmal nachhaltig zu schädigen oder zu beeinträchtigen, verboten. Alle Veränderungen am Naturdenkmal (Stamm, Kronen- und Wurzelbereich) oder in dessen Umgebung (Kronentraufe zuzüglich des Schutzabstandes von mindestens 5 Metern) sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (Abs. 3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (Büro Viriditas – ökologische Gutachten, (Stand:05.02.2025) und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen.

Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen. Die im Gutachten enthaltenen Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind 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.

Mauereidechsen

Im Geltungsbereich des „O 73“ wurde das Vorkommen von nichtheimischen Linien der Mauereidechse fachgutachterlich abgeleitet. Die Einbringung dieser nicht geschützten Linien in Bereiche ohne diese Vorkommen ist zum Schutz der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten heimischen Mauereidechse nicht zulässig. Um die Einbringung auf andere Flächen über Erdtransporte im Zuge von Bauvorhaben zu verhindern, ist durch ein Fachbüro das Baufeld auf das Vorhandensein von Mauereidechsen zu überprüfen. Werden

Individuen aufgefunden, so ist zunächst rechtssicher festzustellen, ob es sich um die nichtheimische Linie handelt. Sodann ist ein Konzept zur Vergrämung und ggf. zur Umsetzung hinter einen nicht übersteigbaren geeigneten Schutzzaun im direkten Bauumfeld zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Grün- und Umweltamt zur Prüfung vorab vorzulegen.

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.
Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Nisthilfen

Bei Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsschützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/ Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer von genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Vorhaben im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.
Im Falle geplanter Abriss-, Bau- und Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweiligen betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 1,50 m zum Kronentraufbereich einhalten.
Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich von zulässigen Vorhaben betroffen sind, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19639, 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

Die auf Grundlage des § 88 LBauO RLP erlassene und seit dem 01.10.2022 rechtskräftige "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz" ist entsprechend anzuwenden.
Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (wie z. B. Tiefgaragen etc.) und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.
In der Satzung werden Anforderungen zur Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzen, Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begrünung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.
Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

V. PFLANZLISTE

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Aesculus hippocatanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Pinus silvestris	Waldkiefer
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant'

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne

hochstämmige Obstgehölze in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x lavallei ‚Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaeagnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* *Großsträucher*

Kletterpflanzen für die Begrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwänden

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt*
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

* *Arten benötigen eine Kletterhilfe*

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**LNatSchG**) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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