

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Bleichstraße (W 100)"

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### 1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

#### 1.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

#### 2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen sowie der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

### 3. *Bauweise* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag für das allgemeine Wohngebiet "WA 1" festgesetzten abweichenden Bauweise sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

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

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sowie in der seitlichen Abstandsfläche von Wohngebäuden zulässig.
- 4.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

#### **5. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Bei freistehenden Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Bei Hausgruppen ist je Einzelhaus die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit begrenzt.

#### **6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig.

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

- 7.1 Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind -soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen- ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

#### 7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

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

- 8.1 Die durch Planeintrag im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" festgesetzten Gehrechte ergehen zugunsten der Allgemeinheit.
- 8.2 Die durch Planeintrag im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" festgesetzten Gehrechte ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.
- 8.3 Für die durch Planeintrag festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

**9. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Festsetzungen werden im laufenden Verfahren entsprechend dem zu erarbeitenden schalltechnischen Gutachten ergänzt*

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 10.1 Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind zu schonen. Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist landschafts- und standortgerechte Vegetation zu verwenden.
- 10.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist eine landschafts- und standortgerechte Vegetation zu verwenden. Auf je 200 m<sup>2</sup> der zu begrünenden privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.
- 10.3 Ortsrandeingrünung

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzstreifen sind als unversiegelte Pflanzfläche mit 3,00 m Breite vorzusehen und mit Heckenpflanzen, Kleinsträuchern und Stauden entsprechend der Pflanzenliste\* zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

*\*Pflanzenliste wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet*

**II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**  
(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

**1. Dachform, Dachneigung**

- 1.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind die Hauptdachflächen als Fachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung oder als Pultdach mit maximal 10° Dachneigung auszubilden.
- 1.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.
- 1.3 Für Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich Fachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

## **2. Dachaufbauten**

- 2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## **3. Gestaltung der Vorgärten**

- 3.1 Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Werkstattplatz ist unzulässig.

## **4. Einfriedungen**

- 4.1 Einfriedungen als bauliche Anlagen entlang der Grundstücksgrenzen zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche hin sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

## **5. Mülltonnenstandplätze**

- 5.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

## **III. Hinweise**

### ***Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 2 LWG)***

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der

belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

### ***Besonderer Artenschutz***

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies insbesondere brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

### ***Grundwasserhaltung***

Sofern während der Bauphase entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

### ***Denkmalschutz***

Funde im Sinne des § 16 DSchG sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

## **IV. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVPG**) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. 2009, S. 358).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 2009, S. 162).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch den Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S. 358).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. 2009, S. 333).