



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschraffur der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,3 150m ²	Grundflächenzahl (GRZ) Grundfläche (GR)
OK=9m I	Oberrücklage baulicher und sonstiger Anlagen
TH=6,5m ED	Traufhöhe Bauweise
4 WE SD	max. Anzahl der Wohneinheiten Dachform / Dachneigung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (0,4 BauV)
- Mischgebiet (0,6 BauV)

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse (Zg)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- 150m² max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- OK Oberrücklage baulicher und sonstiger Anlagen (als Höchstgrenze) in Meter über Bezugspunkt
- TH Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Satteldach
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfäche
- Zweckbestimmung
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Fußweg
- Führung von Versorgungsleitungen
- Kaufstoffspreizung unterirdisch - mit beidseitigem 5 m Schutzstreifen
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Park
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Stellung baulicher Anlagen
- Lärmschutzwand
- Fernleitleitung
- Sonstige Darstellung
- Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 1 000

Erläuterungen zur erneuten eingeschränkten Offenlage
Der Bebauungsplanentwurf "He 120" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.
Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "He 120" sind in der Planlegende sowie in der Planzeichnung rot markiert.
Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende zeichnerische Änderungen:
1 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Blocklinienbereich für bestehende Gebäude
2 Festsetzung einer Gemeinbedarfsfäche an Stelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
3 Anpassung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Zahl der Wohneinheiten, der Dachform und der Bauweise
4 Änderung der Nutzungsabgrenzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV)**
- 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 Beherbergungsverwes, Überwachungsanstalten, Unternehmungen und Dienstleistungen

Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauV).
- 1.1.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsverwes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauV).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV)**
- 1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Für die Ausnutzung des einzelnen Grundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.
- 1.2.2 Beim Bau von Doppelhäusern ist die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.
- 1.2.3 Beim Bau von Hausgruppen ist die max. zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe auf 100 m² reduziert.
- 1.2.4 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberrücklage baulicher und sonstiger Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)**
- 1.3.1 Abweichende Bauweise in der durch Planeintrag für das Mischgebiet "MI" festgesetzten abweichenden Bauweise sind in der Zeichnung dargestellt, bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen, die vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind Erweiterungen um bis zu 10% der Grundfläche sowie Änderungen zulässig. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt im Rahmen einer Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden (Erweiterter Bestandsschutz).
- 1.3.2 Hausgruppen sind bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig.
- 1.3.3 Bei Hausgruppen sind max. 4 Gebäude zulässig.
- 1.3.4 Bei den in der Planzeichnung dargestellten, bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen, die vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind Erweiterungen um bis zu 10% der Grundfläche sowie Änderungen zulässig. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt im Rahmen einer Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden (Erweiterter Bestandsschutz).
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauV)**
- 1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LbauO darstellen, sowie Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen zu max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Einrichtung von Stellplätzen parallel zur Straße ist nicht zulässig.
- 1.4.3 Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Doppelhausbebauung ist die Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauV)**
- 1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gemäß Eintragung in die Nutzungsschablone begrenzt. Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Doppelhaushälfte bzw. Einzelgebäude einer Hausgruppe reduziert. Entlang der Neuen Mainzer Straße ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. Einzelgebäude einer Hausgruppe auf 3 WE begrenzt.
- 1.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauV)**
- 1.6.1 Für die im Plan übernommene Mineralölleitung ist zusätzlich ein insgesamt 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) und tief wurzelnden bewuchs freizuhalten.
Arbeiten im Schutzstreifen der Mineralölleitung dürfen nur nach Rücksprache mit der Fernleitbetriebsgesellschaft (FBG) durchgeführt werden. (Übrige Anschrift: Hochstraße 12, 55743 Ikar-Oberstein)
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauV)**
- 1.7.1 Das im Plan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstückseigentümer sowie der Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauV)**
- 1.8.1 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuewege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenschichten wie Splittwegen oder offenporigem Wabenformenpflaster auszuführen.
- 1.8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuewege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, im WA zu mindestens 60% und im MI zu mindestens 40% grüner anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begründenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze der Pflichtenliste (siehe Anhang des Umweltschutzgesetzes) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angelegene 100 m² der zu begründenden Fläche mindestens ein Baum der mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.
- 1.8.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle überwiegend für- und bestellbaren Wand- und / oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 m² mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.8.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer mindestens 10 cm dicken, wasserwirksamen Substratschicht zu überdecken und mit vorwiegend heimischen Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

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

1.9.1 Lärmelgebiete
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in den nachstehenden Plänen gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile geschossweise entsprechend den Anforderungen der Lärmelgebiete nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989" auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmelgebiete	Lärmelgebiete und erforderliche	Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989
Lärmelgebiete	Befürwortung in Kombination mit anderen	Maßnahmen zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen
I	(dB)	(dB)
II	35	30
III	40	35
IV	45	40
V	50	45
VI	55	50

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall geringere Lärmelgebiete an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Abbildung: Lärmelgebiete Erdgeschoss



Abbildung: Lärmelgebiete 1. Obergeschoss



Abbildung: Lärmelgebiete 2. Obergeschoss

- 1.9.2 Außenwombereiche**
Balkone und Terrassen sind im Lärmelbereich IV und V nach DIN 4109 nicht zulässig.
Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwombereiche als Wintergärten ausgeführt werden.
- 1.9.3 Grundisorientierung**
Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, die zum Öffnen (Lüften) vorgesehen sind, sind im Lärmelbereich IV und V nicht zulässig.
- 1.9.4 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Geltungsbereich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LbauO, § 9 Abs. 4 BauV)**
- 2.1 Einfriedungen**
- 2.1.1 Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 150 cm Höhe zulässig.
- 2.2 Mülltonnenstandplätze**
- 2.2.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entzieren und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzuzäumen.
- 2.3 Vorgärten**
- 2.3.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 3. Hinweise**
- Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfallt, verwertet oder versickert werden, soweit dies bei vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zwecke der Verwertung (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 1 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser freiflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der bestehenden Bodenschicht zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schächelrinnen 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 Standortreinigung sowie das Einleiten und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.
- Bodenfunde**
Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG umgehend der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktor Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 06131/ 20 16 300, Fax: 06131/ 20 16 333, E-Mail: archaologie-mainz@gvl-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalfache, erfolgen.
Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werkzeuge vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Baugrunderstuchung**
Im Geltungsbereich sollte bei Gründungsplanungen das Schrumpf-Setzungsverhalten eventuell vorkommender tertiärer Ton-Mergelgesteine berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen objektbezogene Baugrunderstuchungen zu erstellen.
- Besonderer Artenschutz**
Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten LS, des § 7 BNatSchG dürfen darf die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich Einwilligung zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel- und überwinternde Fledermause betroffen sein. Außenhalb des o.g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Vorkommenbestände nach § 44 BNatSchG bedürft, ist eine Befehlung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatfunktion
Bei Pflegemaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sollten unbehandelte Pflanzpflege als wichtige Nistsubstratfläche für diverse häufigere Arten verwendet werden.
Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampen) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna. Die Lampen müssen staubdicht sein und dürfen nur nach unten abstrahlen.
- 4. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahrenpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzischenverordnung 1950 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 148)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 23.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

