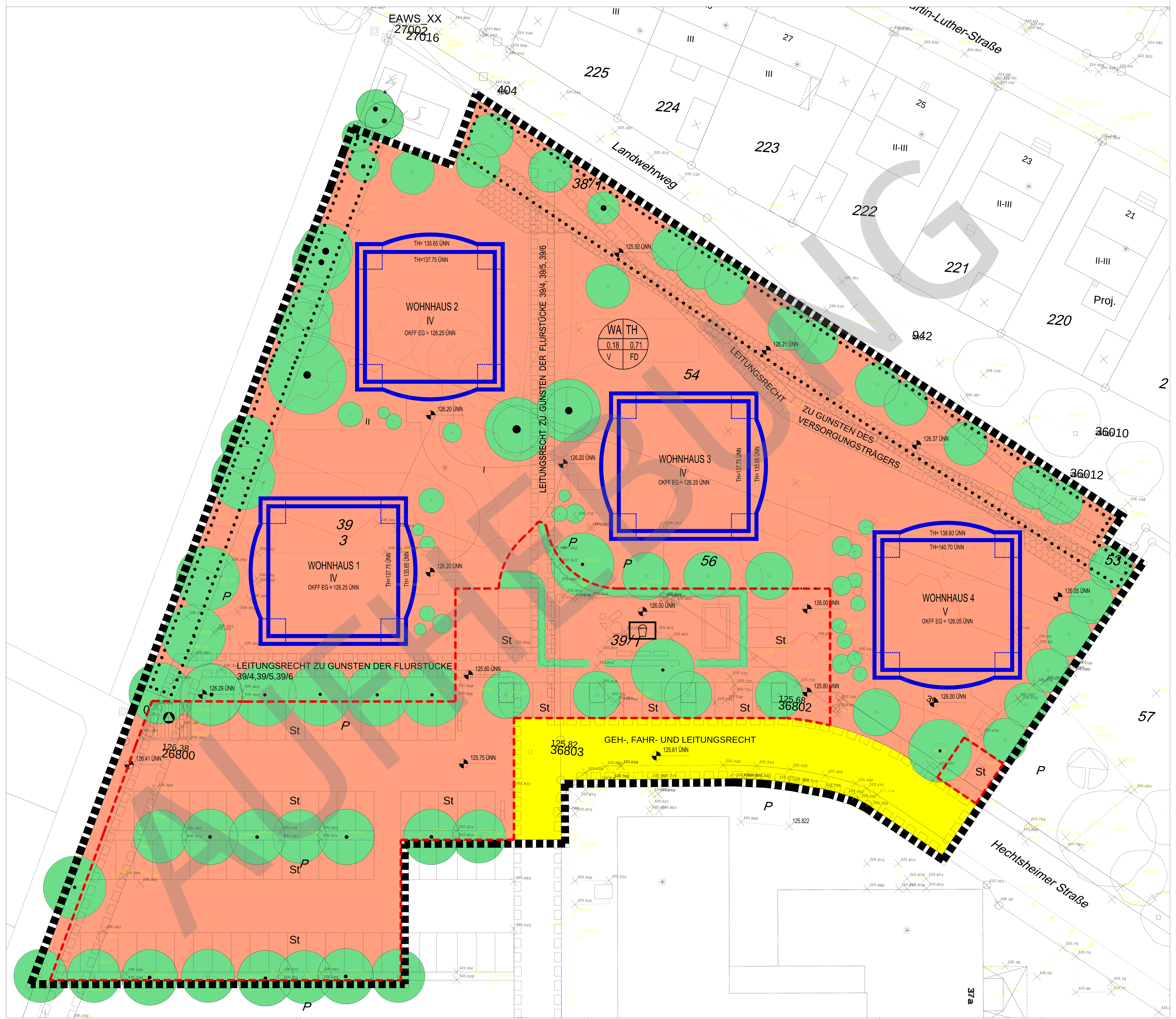
Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Bebauung am Landwehrweg - VEP (O 54) " M. 1:200



AUFHEBUNG

Legende

Füllschema der Nutzungsschablone

WA TH / 0.18 0.71 / FD		
	Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe siehe Planeintragung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Max. Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag	Dachform, Flachdach

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem.§ 9 Abs.1.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,18 max.Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,71 max. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- IV/V Zahl der Vollgeschosse, Höchtsgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs.1.2 BauGB)

- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1.4 BauGB)

- Nebenanlagen
- Spielplatz
- St Stellplätze
- Mülltonnenstellplatz

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1.14 BauGB)

- Versickerungsanlage / Mulde

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (§ 9 Abs.1.21 BauGB)

- Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten ......
- Geh-und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1.25 a,b)

- Flächen für Anpflanzungen/ Baumpflanzung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Baum - Rodung -
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Bepflanzung, Heckensichtschutzpflanzung

Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen und für übereinanderliegende Geschosse (§ 9 Abs.2 und 3 BauGB)

- Höhenpunkt, Bezugspunkt über N.N., Angaben in Meter
- OKFF EG Höhenlage Erdgeschoss
- TH max. zulässige Traufhöhe
- Zuordnung der Baugrenze im Dachgeschossbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereichsgrenze

Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs.1.1 LBauO)

- FD Dachform,Flachdach (max. Dachneigung....)

Sonstige Darstellungen

- Bestandskataster

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1.1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohnungen gem. der Projektbeschreibung (Anlage der Begründung)

Gem.§ 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen mit in die GFZ eingerechnet.

1.1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen gem. § 23Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß durch Wintergärten gem. Lärmschutzauflagen wird zugelassen.

1.1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1.4 BauGB)
Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

1.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden. Der Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB ist zu beachten.

1.1.5 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1.24 BauGB)

Die Fassaden der Wohnhäuser 1 und 4 sind durch Lärm vorbelastet.
Dieser ist bei Wohnhaus 1 durch den Parkierungsverkehr der nächstgelegenen Stellplatzanlage und bei Wohnhaus 4 durch den Andienungsverkehr des benachbarten Einzelhandelsmarktes bedingt.

Für das Wohnhaus 1 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass zur Nachtzeit sowohl der Richtwert der TA-Lärm für ein allgemei-nes Wohngebiet (40 dB(A)) als auch der für gesunde Wohnverhältnisse maßgebliche Maximalwert von 65 dB(A) für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vor jeweils mindestens einem Fenster der Schlafräume bzw. Kinderzimmer nicht überschritten wird.

Für das Wohnhaus 4 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustel-len, dass der Tagesrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) vor jeweils mindestens einem Fenster der nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht überschritten wird.

In den Wohnhäusern 1 und 4 sind in allen Geschossen außer dem zurückgesetzten Dachgeschoss an den Fenstern der nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den jeweils lärmvorbelasteten Fassaden unbeheizte, zur Dauerlüftung geeignete Wintergärten vorzusetzen.
In den Dachgeschossen der Wohnhäuser 1 und 4 sind die Schlafräume bzw. Kinderzimmer an der jeweils lärmvorbelasteten Fassade mit öffenbaren Fensterelementen auszustatten, deren Oberkante unterhalb oder auf gleicher Höhe mit der Terrassenbrüstung liegen.

1.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1. 25 a + b BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vorhandener Bäumen und Baumneupflanzungen sind zeichnerisch festgesetzt. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Maßnahmen sind Bestandteil der Bauleitplanung, ebenso wie die zur Ausführung bestimmten Pflanzlisten.

Überwiegend tür- und fensterlose Wandflächen über 20 qm Fläche sind mittels Kletterpflanzen gem. LPB zu begrünen.

Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv gem. Flachdachrichtlinien der FLL zu begrünen. Die Substratstärke sollte 10 cm nicht unterschreiten.

1.1.7 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt bei Haus Nr. 1 bis 3 126,25 ü. N. N. (OKFF) und max. 137,75 ü. N. N. (Traufhöhe Dachgeschoß). Bei Haus Nr. 4 beträgt sie 126,05 ü. N. N. (OKFF) und max. 140,70 ü. N. N. (Traufhöhe Dachgeschoß).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Wohngebäude mit Flachdach (max. 10 °) auszuführen

2.2 Freiflächen

2.2.1 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter,Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Die Oberfläche der Stellplätze ist mit min.25% Gräser-anteil (im Sinne von Breitfugenpflaster) auszubilden.
Je 4 Stellplätze muß ein standortgerechter Baum StU 18/20 cm (vgl. A. 1.1) im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

2.2.2 Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen

Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind unversiegelt als begrünbare,befestigte Flächen herzustellen. Bevorzugt sind Kunststoff-Rasenwaben oder tragfähige, begrünte Schotterrasen herzustellen.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Private Günflächen)

Die als "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
20% der Grundstücksfreifläche sind mit Bäumen und Stäuchern gemäß A.1.1 und 1.2 zu bepflanzen und zu unterhalten.
Je 100qm Gartenfläche ist ein Laubbaum gemäß A.1.1 oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die als "begrünte Dachflächen" ausgewiesenen Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum) sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Nutzgärten in Vorgärten sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

Hecken als Einfassungen sind festen Einfassungen vorzuziehen. Feste Einfassungen dürfen straßenseitig die Höhe von 80-100 cm nicht überschreiten und dürfen durch ihre Gestaltung das Straßenbild nicht stören. Sie sollen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Es wird empfohlen auf Einfriedungen der Vorgärten ganz zu verzichten. Sollten dennoch Hecken-Einfassungen vorgesehen werden, so sind diese bei zusammenhängend erlebbaren Flächen mit der gleichen Heckenpflanze herzustellen.

3.0 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung / Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr 5b BauGB und § 19 Abs.1 Nr 14 BauGB über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, der Standorteignung sowie der Erlaubnis- und / oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb und dem Umweltamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

3.1 Soweit keine weitergehenden Anforderungen formuliert sind, ist die "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 zu beachten.

3.2 Das Vorhaben unterliegt dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2002 zum verbesserten Wärmeschutz.

4. Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I, 2005, S. 1224).

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).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVPG**) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2350 ff.), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2005, (GVBl. 2005, S. 154).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (**LPflG**) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. 1987, S. 70), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (**DSchPflG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

➢ ***Hinweis bezüglich § 244 Abs 2 BauGB:***
Auf Grundlage der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 BauGB finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
62 - Vermessungsamt	Kataster geprüft	21.06.2005	gez. Wagner

Koordinierung

- Vorkoordinierung
- Brandschutz
- Grün + Verkehr

Vorhabenträger

Mainzer Aufbaugesellschaft m.b.H.
Hechtsheimer Straße 37
55134 Mainz

Lukas Augustin
Geschäftsführer

Verfahren

1. Einleitungsbeschluss ... Satzungsverfahrens ... plan gemäß § 12 Ab...
2. Ortsübliche Bekannt... gemäß § 2 Abs. 1 Ba...
3. Ortsübliche Bekannt...
4. Bürgerbeteiligung ge... bzw. Aushang vom
5. Beschluss zur öffent... gemäß § 3 Abs. 2 Ba...
6. Ortsübliche Bekannt... Auslegung vom 18....
7. Beschluss zur erneu... § 3 Abs. 3 BauGB a...
8. Ortsübliche Bekannt... erneute / eingeschrä...
9. Unterzeichnung des ... gemäß § 12 Abs. 1 B...
10. Satzungsbeschluß d... BauGB:
11. Genehmigung der h... § 10 Abs. 2 BauGB:
12. Ausgefertigt:
13. Bekanntmachung de... Inkrafttreten gemäß ...

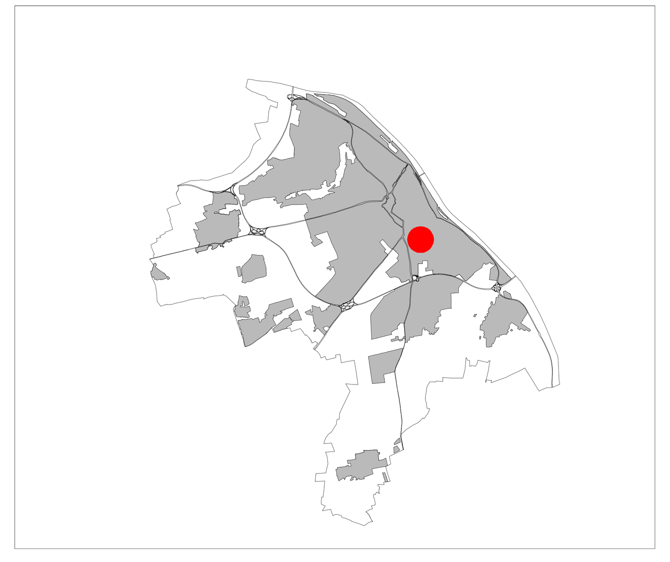
Bearbeiter/in
Zeichner/in
Abteilungsleiter/in
Amtsleiter

Bürgermeister

Oberbürgermeister

Stadt Mainz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Satzungsbeschluss

"Bebauung am Landwehrweg - VEP (O 54)"



61-Stadtplanungsamt

Satzung der Stadt Mainz über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bebauung am Landwehrweg - VEP (O 54)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie § 24 der 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) hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am .... den Bebauungsplan "Bebauung am Landwehrweg - VEP - Aufhebung (O 54/A)" als Satzung beschlossen (Aufhebungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des am 28.07.2005 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bebauung am Landwehrweg - VEP (O 54)".

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der am 28.07.2005 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bebauung am Landwehrweg - VEP (O 54)" wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in Kraft.

Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) 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 (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I 2012, S. 1726)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), 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 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung 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).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil
Plan, Legende, ...
Digitale Stadtgr...
textliche Festse...

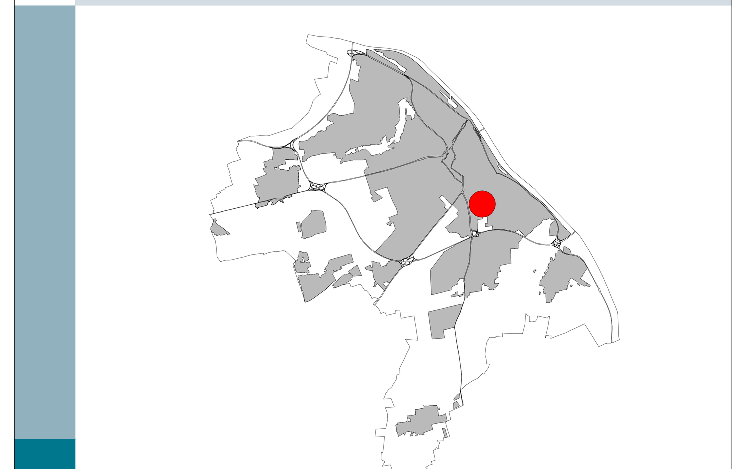
Verfahren

Bearbeiter/in
Zeichner/in
Abteilungsleiter/in
Amtsleiter

Bürgermeister

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan O 54/A
Aufstellungsbeschluss

"Bebauung am Landwehrweg - VEP - Aufhebung"

Landeshauptstadt Mainz