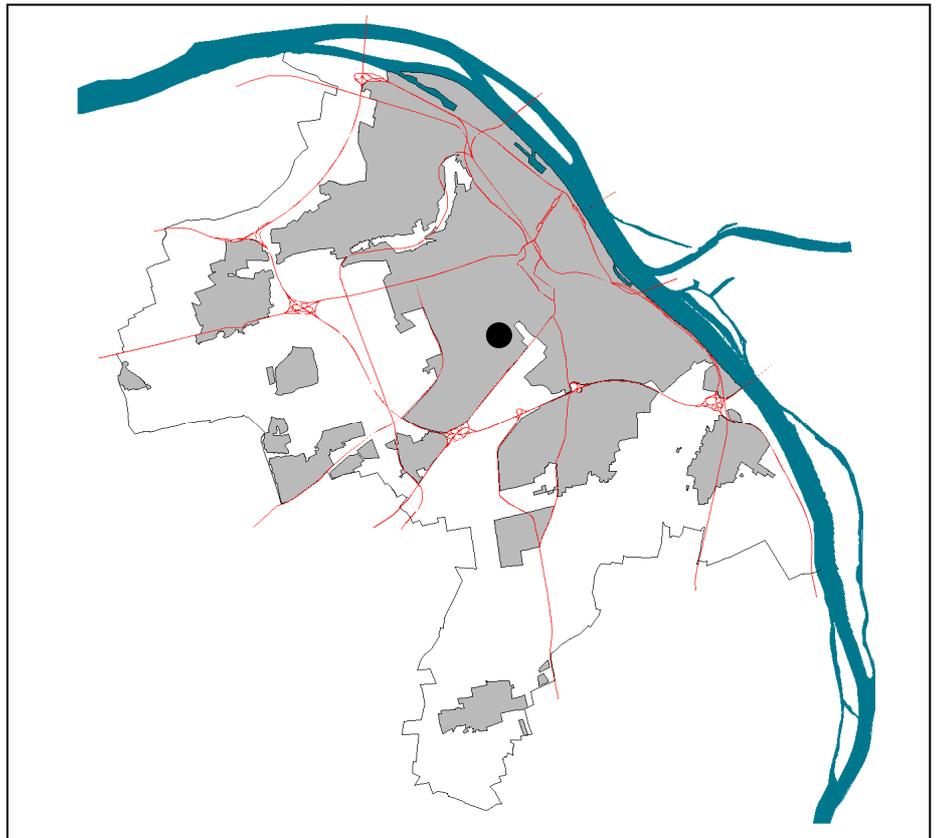


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1. Ä)"



Stand Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)"

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung	3
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	5
4. Flächennutzungsplan	6
5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption.....	6
6. Äußere Erschließung.....	8
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
7.1 Mindestgrundstücksgrößen	8
7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten	14
7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebieten	16
7.4 Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Grundflächenzahl / Grundfläche.....	18
7.5 Hinweise.....	20
8. Familienfreundlichkeitsprüfung.....	20
9. Statistik.....	20
10. Kosten	21
11. Überlagerung von Bebauungsplänen.....	21

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße im Mainz-Bretzenheim - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße im Mainz-Bretzenheim (B 137)" im Stadtteil Mainz-Bretzenheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 5 und wird begrenzt:

- Im Norden durch den nördlichen Rand der Straße "Mühlweg",
- im Osten durch die östliche Grenze der landwirtschaftlichen Wegeparzelle 440/3, den südlichen Rand der Albanusstraße und den östlichen Rand der Alfred-Mumbächer-Straße,
- im Süden durch den südlichen Rand der Straße "Am Marienpfad",
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzellen 595/1, 596/1, 597/1, 598/4 und 598/5 die südliche Grenze der Parzelle 599/3 und 599/4, den östlichen und westlichen Rand der Straße "Kaninchenpfad", dem östlichen Rand der „Bebelstraße“, die südliche Grenze der Parzellen Nr. 423/9 und 123/9 sowie durch die östliche Grenze der Parzellen 123/9, 123/8, 123/7, 123/6, 123/5, 123/4 und 123/12.

2. Erfordernis der Planung

Seit Mitte der 1990er Jahre lastet auf dem bis dahin durch Einfamilienhäuser geprägten, aus städtebaulicher Sicht durchaus homogenen Stadtquartier zwischen "Mühlweg" und "Pariser Straße (B 40)" in Mainz-Bretzenheim ein hoher Nachverdichtungsdruck. Wie vermutlich auch heute noch, war diese Situation meist durch Erbfolgen bedingte Abrisse der Altbebauung und durch an gleicher Stelle errichtete "Neubauten größeren Volumens" gekennzeichnet.

Als Reaktion hierauf wurden für diesen, bis dahin unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, die beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" aufgestellt, um städtebaulich ungeordnete und nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Der Bebauungsplan "B 137" trat im Oktober 1995 und der Bebauungsplan "B 140" trat im Dezember 1996 in Kraft.

Mit Hilfe dieser beiden Bebauungspläne -übrigens die ersten Bebauungspläne dieser Art in der Stadt Mainz, die speziell für die Regelung der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten aufgestellt wurden- konnte in den Folgejahren der Nachverdichtungsdruck aus diesem Stadtquartier herausgenommen werden. Wegen der im "B 137" und "B 140" getroffenen Festsetzungen konnte von diesem Zeitpunkt an aus städtebaulicher Sicht unverträglichen Bauvorhaben die Genehmigung versagt werden.

Dass dabei die in beiden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen konsequent angewandt und ausschließlich marginale Abweichungen und Befreiungen

im Baugenehmigungsverfahren erteilt wurden, war aus städtebaulicher Sicht ein erheblicher Vorteil für dieses Stadtquartier.

Im Bereich des Bebauungsplanes "B 137" erfolgten in der jüngsten Zeit einige Nachverdichtungen, die in der Lage sind, Veränderungen der bisherigen Wohnumfeldsituation und eine Verschlechterung der Wohnqualität herbeizuführen.

Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Grundstücksteilungen aufgrund der Gesetzesänderung auf Bundesebene seit 1998 nicht mehr genehmigungspflichtig sind. Die erforderliche Teilungsgenehmigung stellte jedoch bis zu diesem Zeitpunkt ein wirksames Regulativ dar, welches unerwünschte städtebauliche Entwicklungen bereits im Vorfeld erkennen ließ und die Möglichkeit bot, steuernd auf städtebauliche Fehlentwicklungen zu reagieren.

Zwar wurden die Kommunen ermächtigt, per Satzung das Genehmigungserfordernis von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen aufrechtzuerhalten, diese Möglichkeit wurde jedoch durch das EAG Bau von 2004 aufgegeben. Nachdem bereits durch das BauROG 1998 die Anwendung der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung stark eingeschränkt wurde, ist die Genehmigungspflicht für Teilungsgenehmigungen seitdem völlig abgeschafft worden. Gemeindliche Satzungen, die bestimmten, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf, sind seit 20.07.2004 nicht mehr anwendbar.

Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen bestand seit diesem Zeitpunkt die Gefahr, dass in Einzelfällen die Ziele des Bebauungsplanes zur Regelung der Nachverdichtung bereits vor einem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren in einem gewissen Umfang "ausgehobelt" werden konnten. Das zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des "B 137" im Jahr 1995 gültige BauGB schloss eine Teilung von Grundstücken aus, wenn durch sie Verhältnisse entstanden, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes widersprächen. Mittels dieser materiell rechtlichen Regelung konnte verhindert werden, dass durch die Teilung eines Grundstückes die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens verändert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlaufen werden.

Im Falle der Bebauungspläne "B 137" und "B 140" wurden, in Folge des Wegfalls der Teilungsgenehmigung, durch die bereits vor dem Baugenehmigungsverfahren erfolgten Grundstücksteilungen Fakten geschaffen, welche insgesamt eine deutlich höhere bauliche Dichte zuließen.

Dies führte dazu, dass sich die maximal mögliche Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung, ehemals für das Ursprungsgrundstück erlaubt, faktisch verdoppelte, da diese Festsetzungen nun für beide neu entstandenen Grundstücke gültig wurden.

Diese "Form" der Nachverdichtung -etwa in Form von Bebauungen in zweiter Reihe- steht jedoch im Widerspruch zu den festgesetzten Zielen des Bebauungsplanes "B 137", einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung, dem Erhalt des Gebietscharakters und dem Erhalt der Grün- und Freiflächen und kann, wie die Beispiele aus jüngster Zeit belegen, unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 15.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten und andererseits eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern, städtebauliche Spannungen zu vermeiden und dabei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung unter den festgesetzten Möglichkeiten zu gewährleisten.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Da durch die Ergänzung des "B 137 / 1.Ä" die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "B 137" nicht berührt werden wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es erfolgt lediglich die Ergänzung der bestehenden Festsetzungen durch Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen und eine Überarbeitung der bereits im "B 137" getroffenen Festsetzungen zu den höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden.

Es wird durch den Bebauungsplan "B 137 / 1.Ä" keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden, nach entsprechender Prüfung, durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird bei diesem Verfahren abgesehen. Ebenso entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.

Wegen der besonderen Thematik dieser Bauleitpläne wurde jedoch nicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet, was in diesem vereinfachten Änderungsverfahren vom Gesetz her möglich gewesen wäre. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Standardverfahren durchgeführt.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der nun zu ändernde Bebauungsplan "B 137" ist mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet (WR)" gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächenutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplanentwurf "B 137 / 1.Ä" keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vornimmt, sondern nur eine Ergänzung des "B 137" darstellt, ist der "B 137 / 1.Ä" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und -dichten im Geltungsbereich des "B 137" wurden bereits bei dessen Aufstellung Unterteilungen der einzelnen Wohngebiete mittels Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches getroffen.

Um eine eindeutige Zuordnung der im "B 137 / 1.Ä" getroffenen, ergänzenden Festsetzungen zu den jeweiligen Wohngebieten zu gewährleisten, erfolgt eine Bezeichnung der Wohngebiete, analog der bereits bestehenden Abgrenzungen: WR 1 - WR 8. (siehe hierzu Abbildung 1, folgende Seite)

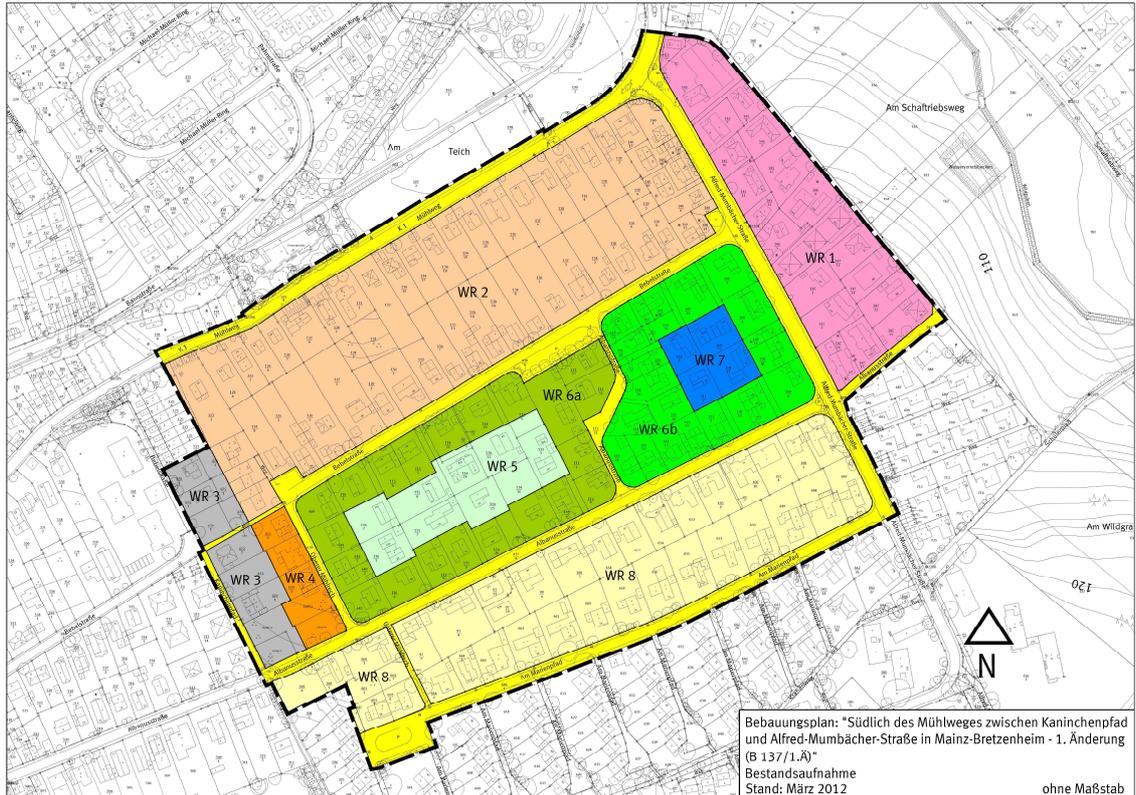


Abbildung1: Bezeichnung der Wohngebiete im "B 137 / 1.Ä"

Der Geltungsbereich des "B 137 / 1.Ä" wurde im Aufstellungsbeschluss analog zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 137" beschlossen und umfasst durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte, Wohngebiete aus den 50/60er Jahren.

Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes "B 137" war es, den Gebietscharakter, insbesondere den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, zu erhalten, und den Rahmen für bauliche Erweiterungen und die Bebauung der wenigen unbebauten Grundstücke vorzugeben.

Das Plangebiet wird, besonders im Norden und Süden (WR 2 und WR 8), durch großzügige, im rückwärtigen Bereich gelegene, Freibereiche geprägt. Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen die besonders wertvollen und prägnanten Gartenbereiche mit zum Teil großkronigen Bäumen lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 137" zwischen "Mühlweg" und Bebelstraße sowie zwischen Albanusstraße und "Am Marienpfad" für eine Bebauung nicht zur Verfügung und werden durch ein Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

Die im Bebauungsplan "B 137" getroffenen Festsetzungen gelten im "B 137 / 1.Ä" auch weiterhin vollumfänglich. Ausnahme bildet hier die für die einzelnen Teilbereiche differenziert festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.

6. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wie bereits erwähnt, gelten alle im Bebauungsplan "B 137" getroffenen Festsetzungen, bis auf die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäude und die (korrigierte) Festsetzung zur Grundflächenzahl / Grundfläche (Textliche Festsetzung 1.1) im Bebauungsplanentwurf "B 137 / 1.Ä" weiterhin vollumfänglich und werden durch Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen ergänzt.

Bei der Fixierung der städtebaulichen Ziele für Bebauungspläne "im Bestand" sind stets die im Baugesetzbuch verankerten und somit gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen zu beachten.

Seit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" und heute noch aktueller denn je, galt bzw. gilt die eindeutige Vorgabe des Gesetzgebers, die "Innenentwicklung" der "Außenentwicklung" vorzuziehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass eine maßvolle Nahverdichtung bei derartigen Bestandsgebieten vorzusehen ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "B 137" wird im Detail untersucht und in entsprechenden Festsetzungen verbindlich umgesetzt, wie eine verträgliche Nachverdichtung im Stadtquartier Albanusstraße/Bebelstraße weiterhin und nachhaltig gesichert werden kann.

Die Vorgabe einer maßvollen Nachverdichtung wurde bereits bei der Aufstellung des "B 137" berücksichtigt. Basierend auf den umfassenden Bestandsuntersuchungen wurde die Nachverdichtung im Zuge der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit berücksichtigt.

7.1 Mindestgrundstücksgrößen

Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan "B 137" mit einer absoluten Grundfläche je baulicher Anlage gekoppelt, da städtebauliche Spannungen bei Vollaussnutzung der GRZ bei teilweise sehr großen Grundstücken zu erwarten waren und sind. Zudem ließ und lässt die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes insbesondere die stadtklimatische Bedeutung nur maßvolle bauliche Verdichtungen und Massierungen zu.

Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in den Gebieten WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7 und WR 8 wird eine städtebauliche ungewünschte Nachverdichtung verhindert.

Analog der unterschiedlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "B 137" zum Maß der baulichen Nutzung und dem jeweiligen Charakter der einzelnen Bereiche (bestehende Grundstücksgrößen, Grün- und Freibereiche) werden differenzierte Festsetzungen für das jeweilige Wohngebiet getroffen.

Bei einer möglichen Grundstücksteilung wird sichergestellt, dass Grundstücke entstehen, welche einerseits eine der Eigenart des Gebietes entsprechende Größe besitzen, andererseits eine Realisierung der maximal zulässigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zulassen. Diese Regelung trifft sowohl für das neu entstehende Grundstück als auch für das ursprüngliche Grundstück zu.

Die neu festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen werden, abhängig von den weiterhin gültigen Festsetzungen des "B 137", auf der Grundlage der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und maximal zulässigen Grundfläche (GR) ermittelt.

maximale Grundfläche (m ²)	GRZ	Wohngebiet	Mindestgrundstücksgröße (m ²)
150	0,2	WR 5, WR 7	750
175	0,3	WR 2, WR 4, WR 6a & b, WR 8	580
200	0,35	WR 1	570
150	0,2	WR 3	500 (*)

(*) spezielle Fallgestaltung, siehe hierzu Seite 10 zum Gebiet WR 3

WR 1:

Das Gebiet "WR 1", zwischen der Alfred-Mumbächer-Straße im Westen, der Albanusstraße im Süden und dem Wirtschaftsweg im Osten wird durch großzügige, teilweise tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 840 m² geprägt.

Durch die relativ dicht und großteils in zweiter Reihe bebauten Grundstücke wurde für diesen Bereich die Ausnutzung der Grundstücke höher festgesetzt als im übrigen Plangebiet. Aufgrund der Grundstücksgrößen und dem Fehlen einer detaillierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung aufgrund der großzügigen Baufenster möglich.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 1", um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, eine maximale GRZ von 0,35 und eine maximale GR von 200 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 1" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 570 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 die Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet ermöglicht.

WR 2:

Das Gebiet "WR 2", zwischen dem "Mühlweg" im Norden und der Bebelstraße im Süden, wird durch tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 870 m² und einer relativ geringen Überbauung geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die Gärten sind teilweise in den rückwärtigen Bereichen mit großkronigen Bäumen bepflanzt.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 2" eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 2" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet ermöglicht.

WR 3:

Das Gebiet "WR 3", zwischen der Straße "Kaninchenpfad" und der Bebelstraße im Osten und dem "Oberen Mühlrech" im Westen, wird durch Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 560 m² geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Fußweges (Verbindung Bebelstraße) und "Am Kaninchenpfad" existieren noch unbebaute Grundstücke. Folgende Grundstücke sind derzeit noch unbebaut: Flurstücksnummer 674/1, 669/3. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 671 stellt zudem einen Sonderfall dar, da hier Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung von zwei Gebietstypen (WR 3 und WR 4) gelten und zudem zwei Baufenster auf dem Grundstück vorhanden sind.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 3" eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, hätte im Bereich des WR 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt werden müssen. Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wäre bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 die

Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet möglich, was jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung für dieses Gebiet entsprechen würde.

Um in diesem speziellen Fall der Eigenart des Gebietes "WR 3" zu entsprechen, wird eine Orientierung der festzusetzenden Mindestgrundstücksgröße an den bestehenden Grundstücksgrößen vorgenommen. Zudem soll eine mögliche Grundstücksteilung für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 671 in einem städtebaulich verträglichen Rahmen ermöglicht werden.

Aus den oben genannten Gründen wird für das Gebiet "WR 3" eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

Somit fallen nur zwei Grundstücke (Albanusstraße Nr. 30" und "Bebelstraße Nr. 26c") unter die Ausnahmeregelung bezüglich der Mindestgrundstücksgröße.

WR 4:

Das Gebiet "WR 4", westlich der Straßen "Oberer Mühlrech" wird durch Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca.690 m² geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan "B 137"setzt für den Bereich "WR 4" eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 4" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet ermöglicht.

WR 5:

Das Gebiet "WR 5" westlich der Albanusstraße (nord-süd-orientierte Verbindungsstraße) liegt im "Innenbereich" der Bebauung zwischen der Bebelstraße im Norden und der Albanusstraße im Süden und zeigt eine Bebauung in zweiter Reihe auf. Über schmale Zufahrten erfolgt eine Erschließung der einzelnen Grundstücke. Diese Erschließung war bereits durch den „Bebauungsplan für Mainz-Bretzenheim“ aus den 50er Jahren vorgesehen. Der Bebauungsplan "B 137" sieht für diese rückwärtigen Grundstücke eine weniger dichte Bebauung und geringere Gebäudehöhen als für die Grundstücke entlang der Verkehrsflächen.

Das Gebiet unterscheidet sich, zusammen mit dem Gebiet "WR 7", durch seine spezielle Lage von der weiteren Bebauung im Plangebiet. Die Innenbereiche stellen und stellen sich als nahezu vollständig bebaute Bereiche dar, auf eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde daher bei der Aufstellung des "B 137"verzichtet. Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe

zu vermeiden, wurden seinerzeit die Wohneinheiten bei Grundstücken in "2. Reihe" auf maximal 2 WE pro Wohngebäude beschränkt.

Eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wäre in diesem Gebiet, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 920 m² und den undetaillierten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 5" eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 5" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 150 m² im Gebiet komplett ermöglicht.

Unbebaut im Bereich der Festsetzungen des "WR 5" ist ein Großteil des Grundstückes mit der Flurnummer 114/16, für welches zusätzlich die Festsetzungen des "WR 6a" gelten. Aufgrund seiner Größe ist dieses Grundstück jedoch groß genug, bei einer möglichen Teilung die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen für beide Gebiete erfüllen zu können.

WR 6a und WR 6b:

Die Gebiete "WR 6a" und "WR 6b", zwischen der Bebelstraße im Norden und der Albanusstraße im Süden, werden durch eine relativ einheitliche Bebauung (Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straße) und Vorgartenbereichen zu den Straßen Bebelstraße, Alfred-Mumbächerstraße und Albanusstraße geprägt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im "WR 6a" beträgt ca. 690 m², im Gebiet "WR 6b" ca. 570 m².

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für die Bereiche "WR 6a" und "WR 6b" eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 6a" und des "WR 6b" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet ermöglicht.

WR 7:

Das Gebiet "WR 7" östlich der Albanusstraße (hier der Bereich der nord-süd-orientierten Verbindungsstraße) liegt im "Innenbereich" der Bebauung zwischen der Bebelstraße im Norden und der Albanusstraße im Süden und zeigt eine Bebauung in zweiter Reihe auf. Über schmale Zufahrten erfolgt eine Erschließung der einzelnen Grundstücke. Diese Form der Erschließung war bereits durch den "Bebauungsplan für Mainz-Bretzenheim" aus den 50er Jahren vorgesehen. Der Bebauungsplan "B 137" sieht für diese rückwärtigen Grundstücke eine weniger dichte Bebauung und geringere Gebäudehöhen als für die Grundstücke entlang der Verkehrsflächen vor.

Das Gebiet unterscheidet sich, zusammen mit dem Gebiet "WR 5", durch seine spezielle räumliche Lage von der weiteren Bebauung im Plangebiet. Die Innenbereiche stellen und stellen sich als nahezu vollständig bebaute Bereiche dar. Auf eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bei der Aufstellung des "B 137" verzichtet. Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten bei Grundstücken in "2. Reihe" auf maximal 2 WE pro Wohngebäude beschränkt.

Eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wäre in diesem Gebiet, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 860 m² und den undetaillierten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 7" eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 7" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 150 m² im Gebiet ermöglicht.

WR 8:

Das Gebiet "WR 8", zwischen der Albanusstraße im Norden und der Straße "Am Marienpfad" im Süden, wird durch große Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m² mit und einer geringen Überbauung geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die Gärten sind in den rückwärtigen Bereichen teilweise mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Der südliche Teil des Gebietes wird durch Gebäude mit Flachdächern geprägt.

Der Bebauungsplan "B 137" setzt für den Bereich "WR 8" eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrünter Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des "WR 8" die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet ermöglicht.

7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 137 / 1.Ä" befinden sich Grundstücke in den einzelnen Gebieten, welche kleiner (bezogen auf Grundstücksfläche in Quadratmeter) als die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind. Diese Grundstücke widersprechen somit den ergänzenden Festsetzungen des "B 137 / 1.Ä" und bedürfen somit einer gesonderten Regelung. Für diese Grundstücke werden Ausnahmeregelungen getroffen.

Grundsätzlich gelten für alle Grundstücke im Geltungsbereich des "B 137 / 1.Ä" weiterhin die übrigen, bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes "B 137".

Bezüglich den Festsetzungen zur maximalen Grundfläche (GR) und der Grundflächenzahl (GRZ) ist immer die im Resultat stringenter Festsetzung anzuwenden, konkret die für das jeweilige Grundstück sich ergebende kleinere Größe in Quadratmeter (m²). Dies bedeutet, dass die hier beschriebenen "Ausnahmen" ohnehin die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) nicht ausschöpfen können.

Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige Grundstücke, die unter Berücksichtigung angrenzender Grundstücke offensichtlich ein Baugrundstück (Indiz hierfür ist z.B. der gleiche Grundstückseigentümer) bilden. Für diese Grundstücke -wie zum Beispiel Albanusstraße 55 (das Bestandsgebäude erstreckt sich über zwei oder mehrere Grundstücke) oder Alfred-Mumbächer-Straße 10- gilt dieser Ausnahmetatbestand nicht. Das Grundstück Bebelstraße 59a wird beispielsweise als ein Baugrundstück, bestehend aus den Parzellen 111/34, 111/36, 111/38 und 111/42, angesehen, ebenso wie das Grundstück Alfred-Mumbächer-Straße 8 und 8a, welches ein Baugrundstück aus den Parzellen 140/19, 139/4 und 139/5 bildet. Da hier offensichtlich Baugrundstücke bestehen, welche offensichtlich in Summe größer als die Mindestgrundstücksgröße sind, gilt der festgesetzte Ausnahmetatbestand nicht (diese Grundstücke sind im Plan nicht markiert).

Grundsätzlich besteht dann eine Ausnahme von den jeweilig festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, wenn das Grundstück als Baugrundstück beim Inkrafttreten der Veränderungssperre (Stichtag 23.05.2012) bestand. Um Missverständnisse von vornherein auszuschließen, sind diese Grundstücke im Plan entsprechend markiert, bzw. nachfolgend aufgelistet.

Die hierfür formulierte Ausnahmeregelung besagt, dass bei diesen Grundstücken, die zum Stichtag 23.05.2012 (Inkrafttreten der Veränderungssperre) kleiner als

die jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen waren, Neubauten sowie Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind.

Gebiet: "B 137 1.Ä"						
	Flur	Flst-Nr.	Straße	Hausnr.	Grundstücksfläche [m ²]	WR
1	5	145/13	Alfred-Mumbächer-Straße	11	359	WR 1
2	5	145/10	Alfred-Mumbächer-Straße	7a	508	WR 1
1	5	140/18	Alfred-Mumbächer-Straße	4+4a	491	WR 2
2	5	140/15 & 140/14	Bebelstraße	70	494	WR 2
3	5	139/6	Bebelstraße	68	498	WR 2
4	5	140/20	Alfred-Mumbächer-Straße	6	515	WR 2
5	5	140/17	Mühlweg	83	527	WR 2
6	5	126/3	Mühlweg	49	557	WR 2
7	5	126/4	Mühlweg	47	562	WR 2
8	5	128/1	Mühlweg	55	567	WR 2
1	5	669/2	Albanusstraße	30	407	WR 3
2	5	675/2	Bebelstraße	26c	441	WR 3
1	5	670/2	Oberer Mühlrech	5	470	WR 4
2	5	672/2	Oberer Mühlrech	9	572	WR 4
1	5	114/24 & 114/21	Bebelstraße	45a	726	WR 5
1	5	682/2	Oberer Mühlrech	2	353	WR 6a
2	5	682/3	Oberer Mühlrech	4	353	WR 6a
3	5	114/26	Albanusstraße	48	461	WR 6a
4	5	113/6	Albanusstraße	56	510	WR 6a
5	5	112/6	Albanusstraße	60	573	WR 6a
1	5	111/40	Bebelstraße	61a	202	WR 6b
2	5	109/16	Alfred-Mumbächer-Straße	20	255	WR 6b
3	5	111/41	Bebelstraße	61	293	WR 6b
4	5	111/43	Bebelstraße	57	405	WR 6b
5	5	109/18	Bebelstraße	69	448	WR 6b
6	5	111/35	Bebelstraße	59	488	WR 6b
7	5	111/12	Albanusstraße	74	500	WR 6b
8	5	109/19	Bebelstraße	69	500	WR 6b
9	5	111/23	Albanusstraße	70	521	WR 6b
10	5	111/13	Albanusstraße	72	525	WR 6b
11	5	111/9	Albanusstraße	76	534	WR 6b
1	5	111/2	Albanusstraße	78	727	WR 7
1	5	97/11	Albanusstraße	39	435	WR 8
2	5	664/1	Am Marienpfad	22a	452	WR 8
3	5	599/3	Albanusstraße	31	480	WR 8
4	5	97/10	Albanusstraße	39a	574	WR 8

Abbildung 2: Liste der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre kleiner als die jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen waren.

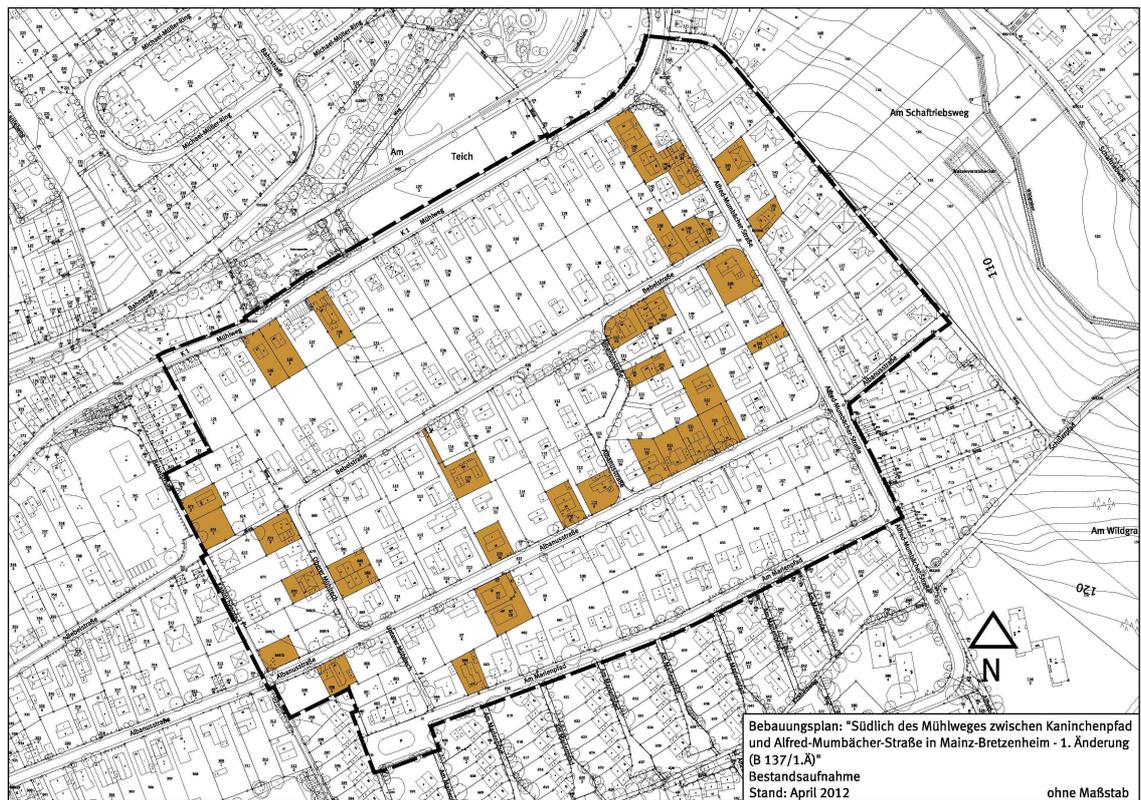


Abbildung 3: Karte der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre (22.05.2012) kleiner als die jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen waren.

Eine weitere Veränderung dieser Grundstücksgrößen in Form einer Verkleinerung darf nicht erfolgen.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebieten

Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten (WE) im "B 137" bei Grundstücken in "2. Reihe" auf maximal 2 WE pro Gebäude beschränkt, bei Grundstücken entlang der Verkehrsflächen, aufgrund der beabsichtigten stärkeren Verdichtung, auf maximal 3 WE. Östliche der Alfred-Mumbächer-Straße wurden, entsprechend der vorhandenen Strukturen bis zu maximal 6 WE zugelassen.

In der Bestandsaufnahme zum aktuellen Verfahren wurde die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden erneut untersucht. Betrachtet man die aktuelle Situation bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten im Geltungsbereich des "B 137", so stellt sich folgende Situation dar:

WR 1:

Aufgrund der vorherrschenden städtebaulichen Strukturen mit einer für das Gesamtgebiet eher atypischen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Nahversorger, etc., wurde bereits bei der Aufstellung des "B 137" die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden auf 6 WE festgesetzt. Diese Festsetzung hat

nach wie vor Bestand und bedarf im Zuge der 1.Änderung zum "B 137" keiner Überarbeitung.

WR 2:

Das Gebiet "WR 2", zwischen dem "Mühlweg" im Norden und der Bebelstraße im Süden, wird durch tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 870 m² und einer relativ geringen Überbauung geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch ein Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Grundstücks- und Bebauungstypologie mit überwiegend sehr großen Grundstücken wird für den Bereich zwischen Bebelstraße und Mühlweg keine Reduzierung der Wohneinheiten vorgenommen, da städtebauliche Spannungen durch die Festsetzung von 3 WE in Wohngebäuden nicht zu erwarten sind.

Eine Ausnahme bilden hier die Baugrundstücke mit den Flurstücksnummern 676/1, 675/1 und 674/2. Für diese Baugrundstücke wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von 3 WE auf 2 WE reduziert.

Die genannten Baugrundstücke entsprechen bezüglich der Bebauungsstruktur und den Grundstücksgrößen nicht der gängigen Typologie des Gebietes zwischen Bebelstraße und Mühlweg. Analog des Bereiches "WR 4" an der Straße "Oberer Mühlrech" werden hier aus städtebaulichen Gründen (eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung) die Wohneinheiten auf 2 WE reduziert.

WR 3, 5 und 7:

Für die innen liegenden Bereiche zwischen Bebelstraße und Albanusstraße "WR 5" und "WR 7" sowie für die Bebauung entlang des Kaninchenpfades "WR 3" wird ebenfalls keine Reduzierung der Wohneinheiten notwendig um das städtebauliche Ziel des Erhalts des Gebietscharakters zu sichern. Aufgrund der bestehenden Strukturen und den bereits im "B 137" festgesetzten höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden von 2 WE bedarf es für diese Bereiche keiner weiterführenden Regelungen.

WR 4:

In der Anzahl der Wohneinheiten begrenzt wird der Bereich "WR 4" entlang der Straße "Oberer Mühlrech". Aufgrund der vorherrschenden, einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesen Bereichen ebenfalls von 3 WE auf 2 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Die aktuelle Situation stellt sich wie folgt dar: Auf zwei Grundstücken (40 %) werden die Wohneinheiten in Wohngebäuden als 1 WE ausgebildet, zwei Grundstücke (40 %) sind noch unbebaut, auf einem Grundstück sind 3 WE in einem Wohngebäude untergebracht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße fällt mit ca. 690 m² deutlich kleiner aus als in den übrigen Bereichen des "B 137". Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 137 / 1.Ä" überplant, genießen diese Bestandsschutz.

WR 6a und WR 6b:

Im Bereich "WR 6a", zwischen Albanusstraße und Bebelstraße, westlich der zentral verlaufenden Verbindungsstraße, bestehen etwa 91 % der Wohngebäude aus 1-2 WE. Auf zwei Baugrundstücken sind 3 WE (ca. 9 %) untergebracht. Im Bereich östlich der Verbindungsstraße (WR 6b) bestehen ca. 77 % der Wohngebäude aus 1 und 2 WE. Unbebaute Grundstücke machen hier ca. 5 % aus. Aufgrund der vorherrschenden, einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesen Bereichen ebenfalls von 3 WE auf 2 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

WR 8:

Etwa 65 % der Wohngebäude im Bereich "WR 8" zwischen Albanusstraße und der Straße "Am Marienpfad" sind mit einer Wohneinheit, ca. 24 % mit 2 Wohneinheiten ausgebildet. Der Anteil der Wohngebäude mit 3 WE beträgt in diesem Bereich ca. 9 %. Das eine, aktuell unbebaute Grundstück fällt mit 3 % ins Gewicht.

Ursprünglich sieht der Bebauungsplan "B 137" für diesen Bereich eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von 3 Wohneinheiten (WE) vor. Aufgrund der vorherrschenden, einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesem Bereich von 3 WE auf 2 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

7.4 Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Grundflächenzahl / Grundfläche

Die im Bebauungsplan "B 137" zur maximal zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche getroffene Regelung wurde an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst. Diese Korrektur betrifft die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten, ein Grundstück zusätzlich versiegelnde Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Tiefgaragen. Mit dieser korrigierten textlichen Festsetzung ist gewährleistet, dass Baugrundstücke im Plangebiet höchstens bis zu 50 % versiegelt werden können.

Die Begrenzung der Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke war und ist eine der zentralen städtebaulichen Zielsetzungen im Geltungsbereich des "B 137". Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass mindestens die Hälfte der Baugrundstücksflächen als unversiegelte Grün- und Freifläche erhalten und somit die das Plangebiet prägende, intensive Begrünung dauerhaft gesichert wird.

Aufgrund der geringen Überbauung der Grundstücksflächen wurden im "B 137" die Grundflächenzahlen entsprechend den jeweiligen "städtebaulichen Charaktere" der einzelnen Bereiche festgesetzt, teilweise deutlich unter den für "Reine Wohngebiete" festgelegten Höchstwerten der BauNVO. Die festgesetzten Werte der GRZ bewegen sich zwischen 0,2 und 0,35. So sind zum Beispiel für die sensiblen, innenliegenden Bereiche zwischen der Albanus- und Bebelstraße eine GRZ von 0,2 und eine maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Gebäude von 150 m² festgesetzt.

Zusätzlich wurde eine Koppelung der jeweils zulässigen GRZ mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) pro bauliche Anlage im "B 137" vorgesehen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass bei den teilweise sehr großen Grundstücken ansonsten Baukörperabmessungen zulässig wären, die den Rahmen der vorhandenen Bebauung sprengen und städtebauliche Spannungen auslösen könnten. Für die Ausnutzung des einzelnen Baugrundstückes ist deshalb der jeweils kleinere Wert in Quadratmeter (m²), welcher sich aus der jeweils für das Grundstück festgesetzten GRZ oder der zulässigen Grundfläche (GR) ergibt, maßgebend.

Weiterhin ist zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung (Erhalt der Freiflächen und des Gebietscharakters) geregelt, dass, die festgesetzten Grundflächenzahlen durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer "Gesamt-GRZ" von 0,5. Hierdurch wird sichergestellt, dass mindestens die Hälfte der Grundstücksflächen -bei kleinerer Grundflächenzahl entsprechend mehr Fläche des jeweiligen Grundstücks- unversiegelt bleibt. So ist beispielsweise bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 eine Überschreitung für die o.g. Anlagen um 50 %, in diesem Fall nur eine "Gesamt-GRZ" von 0,3 zulässig. Das heißt, das Grundstück wird nur bis zu 30 % versiegelt.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist ausschließlich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Dies gilt auch für den Fall, dass die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche (GR) und nicht die GRZ die Ausnutzung des Grundstücks begrenzt (vgl. "Koppelung").

Hiermit wird den Grundstückseigentümern, unter der städtebaulichen Zielsetzung der Freihaltung von mindestens der Hälfte des Baugrundstückes von einer Versiegelung, größtmögliche Freiheit bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. Dies jedoch vor dem Hintergrund, die Versiegelung der Grundstücke mittels Hochbauten im Plangebiet auf ein gebietsverträgliches Maß festzuschreiben.

7.5 Hinweise

Wassergalerie

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "B 140 / 1.Ä", etwa parallel zur Straße am Mühlweg befindet sich das geschützte Kulturdenkmal "Schönbornsche Wassergalerie", ein für die Geschichte der Wasserversorgung der Stadt Mainz sehr bedeutsames technisches Denkmal. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des "B 137" bzw. des "B 137 / 1.Ä" setzt sich der Verlauf der sogenannten "Schönbornschen Wassergalerie" vermutlich über diesen Bereich hin fort. Von Funden und Befunden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist auszugehen.

Bereits im Bebauungsplan "B 137" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass sich zwischen den Gebäuden Mühlweg 41 bis etwa Mühlweg 49 eine Wassergalerie aus dem 18. Jahrhundert befindet.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sind Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, gemäß § 21 Abs. 2 DSchG rechtzeitig der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen. Rechtsgrundlage ist das Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (DSchG), zuletzt geändert durch Art. 2 des 1. Gesetzes zur Änderung des Landesarchivgesetzes vom 28.09.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt-GVBl. 2010, Seite 301).

Bodenfunde

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 (Tel.: 2016-300, Fax 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "B 137 / 1.Ä" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen werden auch zukünftig gesichert. Die Planung löst damit keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

9. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 16,10 ha	100,0 %
------------------	--------------	---------

10. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein bereits voll entwickelten Siedlungsbe-
reich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.
Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

11. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ergänzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen
Bebauungsplan "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-
Mumbächer-Straße (B 137)".

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete