

BEBAUUNGSPLAN: „WALDVILLENGEBIET WEST“ G 129 - M. 1:1000



Bebauungsplan "Waldvillengebiet West (G 129)"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planstufe II)

1. PLANUNGSGEGLICHTE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauVO

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Art der baulichen Nutzung wird als WR - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauVO festgesetzt.
In den festgesetzten "Reinen Wohngebiet (WR)" sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie kleinere Betriebe des Beherbergungswesens (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BauVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2. Räume für freie Berufe § 13 BauVO
Der je Wohngebäude zulässige Flächenanteil für freiberufliche Nutzungen wird auf maximal 30 % der Geschossfläche festgesetzt.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.3.1. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauVO
Im Geltungsbereich ist die maximale Traufhöhe mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachneigung. Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des natürlichen vorhandenen Geländes gemessen an der Eingangsseite des Wohngebäudes.

1.3.2. Grundflächenzahl, Grundfläche § 19 BauVO
Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche sind durch Planentrag differenziert festgesetzt.
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 ist die maximal zulässige Grundfläche mit 0,25 festgesetzt. Die je Grundstück maximal zulässige Grundfläche beträgt 180 qm und schließt die in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen ein.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 ist die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 und die je Grundstück maximale Grundfläche mit 180 qm festgesetzt und schließt die in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen ein.
Für die Ausnutzung der Grundstücke ist das kleinere von beiden Nutzungsschablonen maßgebend.
Auf Grundstücken, die größer (> 900 qm) sind, ist ausnahmsweise eine maximale Grundfläche von 220 qm mit eingeschossigen Gebäuden zulässig (die in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen sind hier mit eingeschlossen). Für solche Gebäude wird die maximale Traufhöhe mit 4 m, die maximale Firsthöhe mit 8,50 m festgesetzt. (Höhenbegrenzung: siehe Ziffer 1.3.1).

1.4. Größenfestsetzung von Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird auf 700 qm festgesetzt.

1.5. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauVO
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Geltungsbereich sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 müssen neu errichtende bauliche Anlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
Eine Überbauung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unzulässig.

1.8. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Stellplätze, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sind mit einer Wiederaufnahmefähigkeit zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterpflaster, Plastersteine zwischen Granit-Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind insgesamt bis zu einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
Pro Grundstück sind nicht mehr als 2 Stellplätze zulässig. Die von den Garagen abweichen Flächen darf nicht mehr als 40 cm je Grundstück betragen. Der weitere, durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf ist in Form von Stellplätzen zu decken (§ 12 Abs. 6 BauVO).

1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.9.1. Der südliche Bereich des Sandmühlweges, Häuserreihe 1 - 11 / Kehweg 80B und der Bereich Kehweg Häuserreihe 24 - 34 ist aufgrund der Lärmmissionen von der BAB 60 bzw. der BAB 643 als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

1.9.2. In dem unter 1.9.1. gekennzeichneten Bereich sind bei Um- oder Neubauten notwendige Fenster von Schlafräumen nur an Gebäudeseiten zulässig, die nicht direkt der BAB 60 bzw. BAB 643 zugewandt sind.

1.10. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1.10.1. In den Vorgartenbereichen (Bereich des Mindestabstands der baulichen Anlagen zur angrenzenden Verkehrsfläche) ist pro Gebäude ein Baum der Arten Quercus robur (Stieleiche), Pinus sylvestris L. ssp. sylvestris var. Haguensis Loudon (Waldekiefer-Ulmarie) bzw. Pinus sylvestris (Waldekiefer) anzupflanzen.

1.10.2. Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Arten zu ersetzen:
Bäume der Arten Quercus robur (Stieleiche), Pinus sylvestris L. ssp. sylvestris var. Haguensis Loudon (Waldekiefer-Ulmarie) bzw. Pinus sylvestris (Waldekiefer) anderen Bäume heimischer Arten ab einer Größe von 125 cm, Gehölz und Kräuter standort- und landschaftsgerechte Arten im Bereich des Unterwuchses.

Bäume und Sträucher innerhalb bebaubarer Flächen können bei Realisierung einer Baumaßnahme entfernt werden, wenn gleichzeitige Ersatzpflanzungen an dem Grundstück durchgeführt werden.

1.10.3. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

1.10.4. Ersatzpflanzungen sind gemäß der folgenden Liste zu pflanzen:
Quercus robur (Stieleiche, StU) maximal 16/18, Pinus sylvestris L. ssp. sylvestris var. Haguensis Loudon (Waldekiefer-Ulmarie, wenn erhaltlich) sonst Pinus sylvestris (Waldekiefer, H = 2,5 m, B = bis 2,0 m), Cornus sanguinea (Hartriegel, H = 125 - 150), Corylus avellana (Hasel, H = 100 - 150), Crataegus monogyna (Weißdorn, H = 100 - 150), Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster, H = 50 - 80), Viburnum lantana (wolriger Schneeball, H = 100 - 150).

2. BAUORDNUNGSGEGLICHTE FESTSETZUNGEN

§ 86 LBauO
2.1. Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
Für Wohngebäude und Garagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung unzulässig.

2.2. Einfließungen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
Einfließungen anderer Flächen sind Hcken und offene Einfließungen mit Heckenhinterfüllung zu gestalten. Die Höhe von max. 180 cm für Mauern und Wandshelben max. 1,20 m zulässig.
Geschlossene Einfließungen wie Mauern, Wandscheiben etc. sind mit Rankpflanzen wie Eleu, wilder Wein, Knöterich, Glyzinie, etc. zu begrünen.

2.3. Gestaltung der Mülleimangerstände § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
Mülleimanger sind in Schränken oder geschlossenen Räumen, im Freien durch Ummauerung oder gleicherartige Einfassung der Sicht zu entziehen und zu begrünen.

2.4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Baumzulassung

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 04.10.1985 ist zu beachten.

3.2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 des Wassergerichts für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergericht-LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69) BS 75-50, soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zweck der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brunn- und/oder Beregnungsquelle können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 22 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1998 (GVBl. S. 19) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmauern, deren Durchlassquerschnitt, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

Die technischen Führungen der Versickerung, die Standortreinigung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren, sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 66 - Tiefbaum, 683 - Entwässerungsbetrieb und 17 - Umweltamt als untere Wasserbehörde abzustimmen.

3.3. Bodenfunde

Funde im Sinne des § 16 DSchPiG müssen unverzüglich gemäß § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/86, Teil I, S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.04.1993 (BGBl. I, S. 222), Bauleitplanung (BLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I, S. 10), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19 ff.), Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1993 (GVBl. 1993 S. 153) Landespflegegesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), Landeswassergerichtsverordnung (LWG) vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.1993 (GVBl. S. 394), BS 75-50, zuletzt geändert durch Gesetz des Landeswassergerichts und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).

| Koordinierung | | Vorlage | | |
|---------------|-------|----------|-------|----------|
| ■ Ans. | Datum | Ergebnis | Datum | Ergebnis |
| DEZ | | | | |
| ALB | | | | |
| SVW | | | | |
| BAV | | | | |
| BA | | | | |

| Verfahren | | Anzeige |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 1. Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 Abs. 4 BauGB | Datum | Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken. |
| 2. Offizielle Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | Art. 37/445-03, Mz - D 16, 12.9.92. |
| 3. Beschluss gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | | Neustadt an der Weinstraße, den 10.10.1997 |
| 4. Antrag auf Ausarbeitung eines Bauleitplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | | Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz |
| 5. Satzungserlass durch einen Bezirk gemäß § 10 BauGB | | 14.05.97 |
| 6. Beschluss zur erteilungsfähigen Befreiung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB | | 16.01.97 |
| 7. Satzungserlass durch einen Bezirk gemäß § 10 BauGB | | Neustadt an der Weinstraße, den 10.10.1997 |
| 8. Einführung der Bauleitplanung Rheinhessen-Pfalz über die Entscheidung des Bezirksregierungsbezirks Mainz | | 10.09.97 |
| 9. Antrag | | 27.03.97 |
| 10. Bekanntmachung der Durchführung des Antragsentscheids/Gleichung und Meldepflicht gemäß § 17 BauGB | | 22.10.97 |

| Bearbeiterin | Haben | Zertifikat | Amtsleiter | Zeichnerin | Abteilung/Leiterin | Angestellte | Amtsleiter | Zeichnerin | Abteilung/Leiterin | Angestellte | Amtsleiter |
|--------------|-------------|------------|------------|------------|--------------------|-------------|------------|------------|--------------------|-------------|------------|
| | v. Terpsode | Görlitz | 16.5.92 | | Ingelheim | | 26.5.92 | Schulz | | | 22.7.92 |

Stadt Mainz Bebauungsplan G 129

Waldvillengebiet West