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



Der Bestandsplan wurde auf Grund der Katasterkarte, örtlicher Aufnahmen und Luftbildern gefertigt.

Maßstab 1 : 1000

Mainz, den

62 - Vermessungsamt

Amtsleiter

Bebauungsplan "Waldvillengebiet West (G 129)"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planstufe II)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.2. Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
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 BauNVO
Im Geltungsbereich ist die maximale Traufhöhe mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dach definiert. Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Traut- und Firsthöhe ist die Oberkante des natürlichen, vorhandenen Geländes gemessen an der Eingangsseite des Wohngebäudes.

1.3.2. Grundflächenzahl, Grundfläche § 19 BauNVO
Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche sind durch Planeintrag differenziert festgesetzt.
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 ist die maximal zulässige Grundflächenzahl 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 Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen 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. (Höhenbezug: 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, § 22 BauNVO
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 zu 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, sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen, Pflasterstreifen zwischen Grün)
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 Garagen zulässig. Die von den Garagen überbaute Fläche darf nicht mehr als 40 qm je Grundstück betragen. Der weitere, durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf ist in Form von Stellplätzen zu decken (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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 / Kehlweg 80B und der Bereich Kehlweg Häuserreihe 24 - 34 ist aufgrund der Lärmimmissionen 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 Punkt 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 der 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 (Waldkiefer-Unterart) bzw. Pinus sylvestris (Waldkiefer) 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 (Waldkiefer-Unterart) bzw. Pinus sylvestris (Waldkiefer) ab dem Sämlingsalter; andere Bäume heimischer Arten ab einer Größe von 125 cm. Gehölze und Kräuter standort- und landschaftsgerechter Arten im Bereich des Unterwuchses.

Bäume und Sträucher innerhalb bebaubarer Flächen können bei Realisierung einer Baumaßnahme entfernt werden, wenn gleichwertige Ersatzpflanzungen auf 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 (Waldkiefer-Unterart, wenn erhältlich) sonst Pinus sylvestris (Waldkiefer, H = bis 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 (wolliger Schneeball H = 100 - 150)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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. Einfriedungen § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO
Entlang öffentlicher Flächen sind Hecken und offene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von max. 1,80 m - für Mauern und Wandscheiben max. 1,20 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Wandscheiben etc. sind mit Rankpflanzen wie Efeu, wilder Wein, Knöterich, Glyzinie, etc. zu begrünen.

2.3. Gestaltung der Mülltonnenstandplätze § 86 Abs.1 LBauO
Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen, im Freien durch Ummauerung oder gleichartiger 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. Baumsatzung
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 § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-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 Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden.
Diese sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 22 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (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 Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1992 (BGBl. I S. 1594), einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 66 - Tiefbauamt, 663 - Entwässerungsbetrieb und 17 - Umweltamt als untere Wasserbehörde abzustimmen.

3.3. Bodenfunde
Funde im Sinne des § 16 DSchPflG 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-Maßnahmen**G) in der Bekanntmachtung der Neufassung vom 06. Mai 93 (BGBl. I S. 622). Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 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 31.01.1994 (GVBl.1994 S. 153) Landespflegegesetz (**LPflG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S 280). Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.1993 (GVBl. S. 394), BS 75-50, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WR	**Reines Wohngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO
GRZ/GR	**Grundflächenzahl / Grundfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO
TH / FH	**Traut- und Firsthöhe als Höchstgrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO
o	**offene Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
E	**nur Einzelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
WE	**höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

WR	**Baugebietsart**
GRZ	**max. Grundflächenzahl**
GR	**max. Grundfläche**
TH / FH	**max. Traut- und Firsthöhe**
o	**offene Bauweise**
E	**nur Einzelhäuser zulässig**
max 2 WE	**Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bäume und Sträucher vorhanden

Sonstige Darstellung

Lärmvorsorge (§ 9 Abs. 5 Nr.1 und 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.9.2.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Katastergrundlage M. 1 : 1000

Koordinierung

Nr.	Amt	Datum	Ergebnis

Vorlage

	Datum	Ergebnis
DEZ		
ALB		
BAV		
BA		

Entwurf

Verfahren

		Datum
1	Beschluß gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 BauGB	17.05.95
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.05.95
3	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.07.96
4	Beschluß zur öffentl. Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.01.97
5	Ortsübliche Bekanntmachung des Orts und der Dauer Auslegung vom 13.02. – 13.03.97	04.02.97
6	Beschluß zu eingeschränkter Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund der örtlichen Auslegung des Straßenplanes	—
7	Satzungsbeschluß durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB	14.05.97
8	Erteilung der Genehmigung Rheinhessen-Pfalz über die Einh. Zuflug der Rechtsaufsichtbehörde gemäß § 11 Abs. 3 bis 2 BauGB	10.09.97
9	Ausgefertigt	27.09.97
10	Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens/Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB	22.10.97

Anzeige

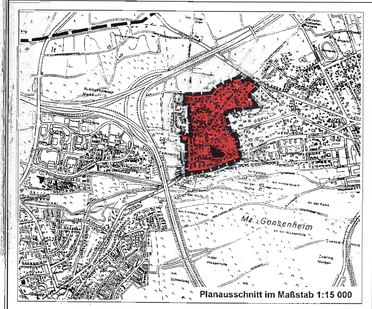
Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az.: 31/661-02 Mz - 016.129
Neustadt an der Weinstraße,
den 10. Sep. 1997
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Bearbeiterin	Habel		
	v. Tenspolde		
Zeichnerin	Göritsch		
Abteilungsleiterin	Ingenhron		
Amtsleiter	Mainz 28. MAI 97	Ausgefertigt: Mainz	22.9.97
		Oberbürgermeister	

Stadt Mainz
Bebauungsplan G 129

Urk.-R.-Nr. 1423/97

Waldvillengebiet West



Planausschnitt im Maßstab 1:15 000

61-Stadtplanungsamt