

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. *Art der baulichen Nutzung* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im "WA 3" allgemein zulässig.

1.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. *Maß der baulichen Nutzung* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 6" sowie "WA 9" ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die zulässige Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Baugrundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt**

Die zulässigen Firshöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie Gebäudehöhen (OK) sind als Höchstmaß durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im "WA 5" und "WA 6" sind die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) als zwingend durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im "WA 4" und "WA 9" sind die zulässigen Gebäudehöhen (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

3. *Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten offenen Bauweise "o" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 Geschlossene Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten geschlossenen Bauweise "g" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand nur als Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zu errichten.

3.3 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstände zueinander zu errichten. Die Überschreitung der Länge von 50 m ist zulässig.

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m als Kettenhäuser zu errichten. Die Fläche des Grenzabstandes ist straßenseitig im ersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteil, Mauer, Garage) zu schließen. Ab einer baulichen Höhe von 3,0 m ist einseitig ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist der erforderliche Grenzabstand über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mauern und Sockel zum Zwecke der Einfriedung.

Innerhalb des Plangebietes ist die straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Umfang im Sinne § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unzulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 4.2 Im "WA 10" sind Garagen auch innerhalb der durch Planeintrag als "Ga" festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.3 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
- 4.4 Gartenhäuser dürfen eine Grundfläche von 9,0 qm nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der Anlieger.
- 6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

8.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Fluglärm

Zum Schutz vor Fluglärm sind im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

8.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die zur "Göttelmannstraße" orientierten Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" beträgt bis zu 67 dB(A) am Tag und ergibt sich aus den anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1 und 2) durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und ergibt sich aus anliegenden Darstellungen (Abb. 3 und 4) für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).

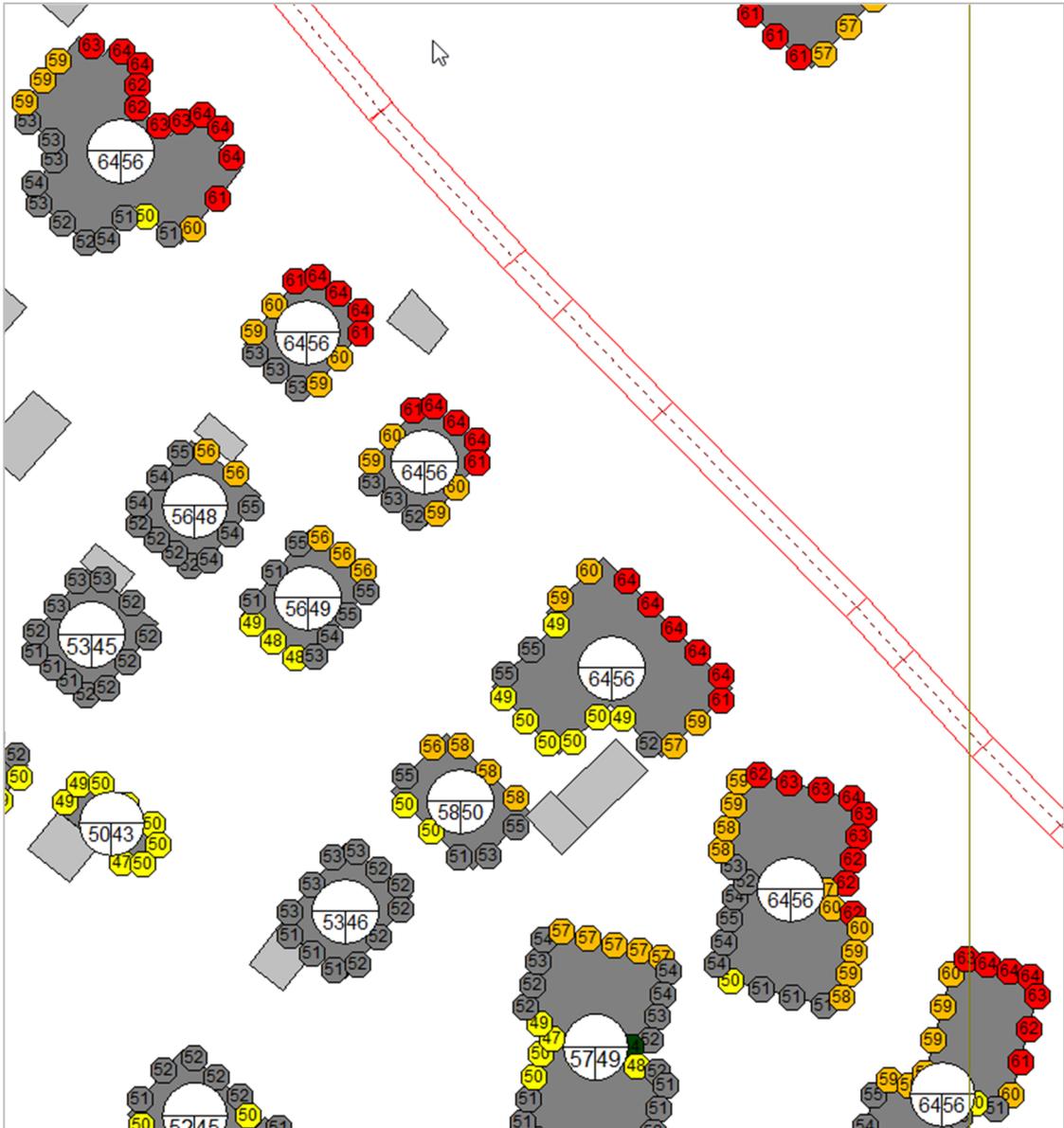


Abbildung 1: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33",
 Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

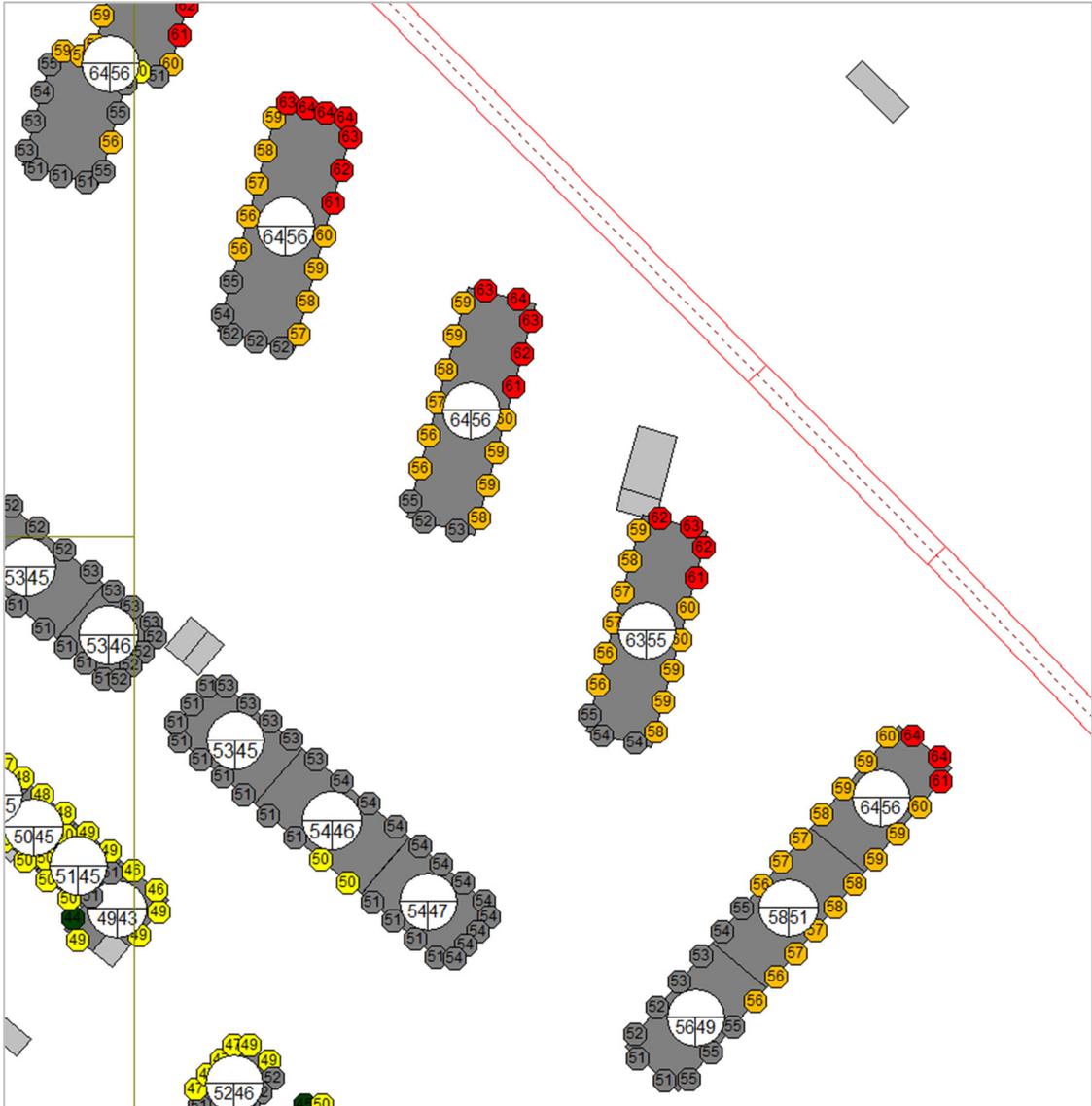


Abbildung 2: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19
 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

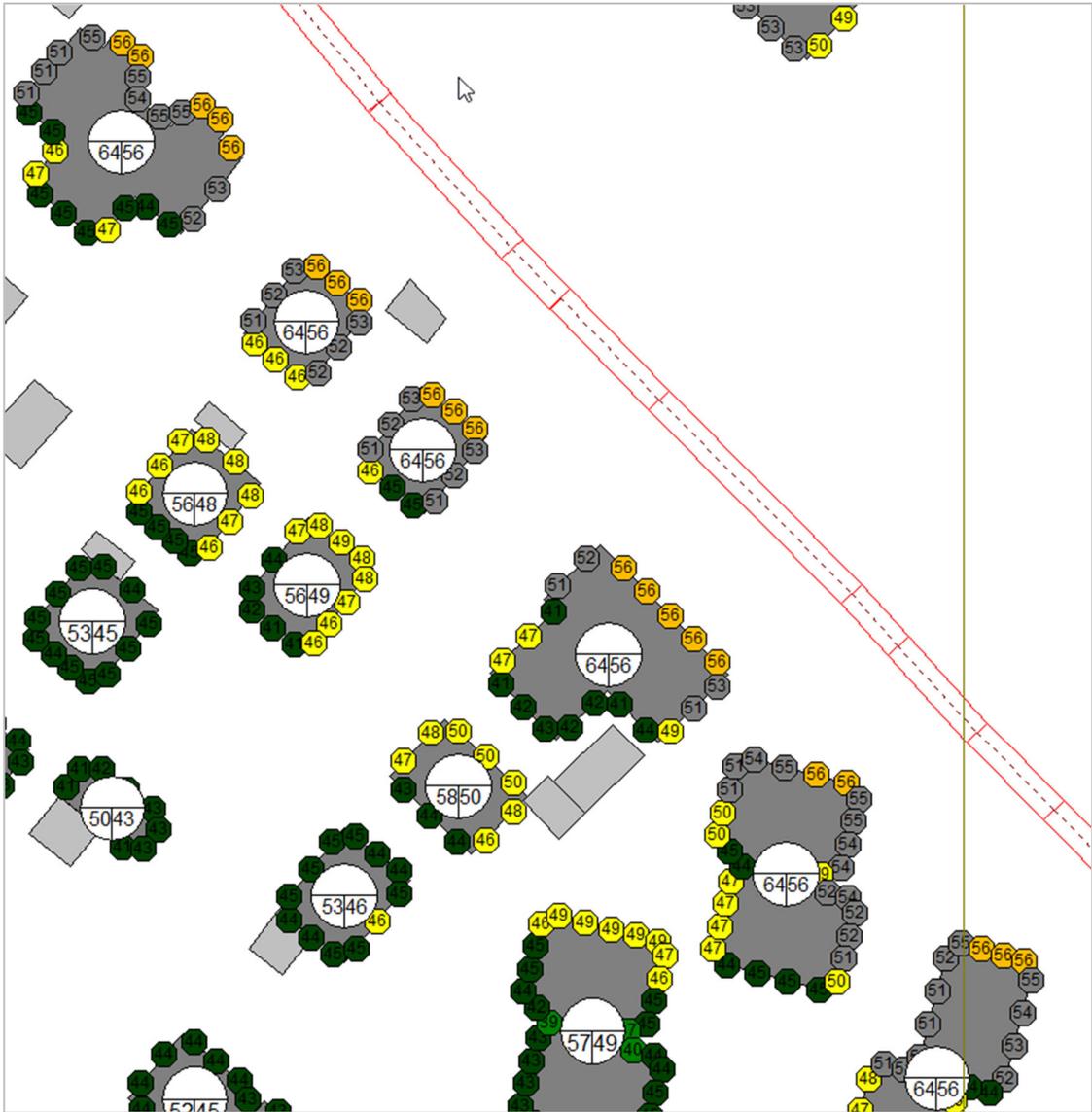


Abbildung 3: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33",
 Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

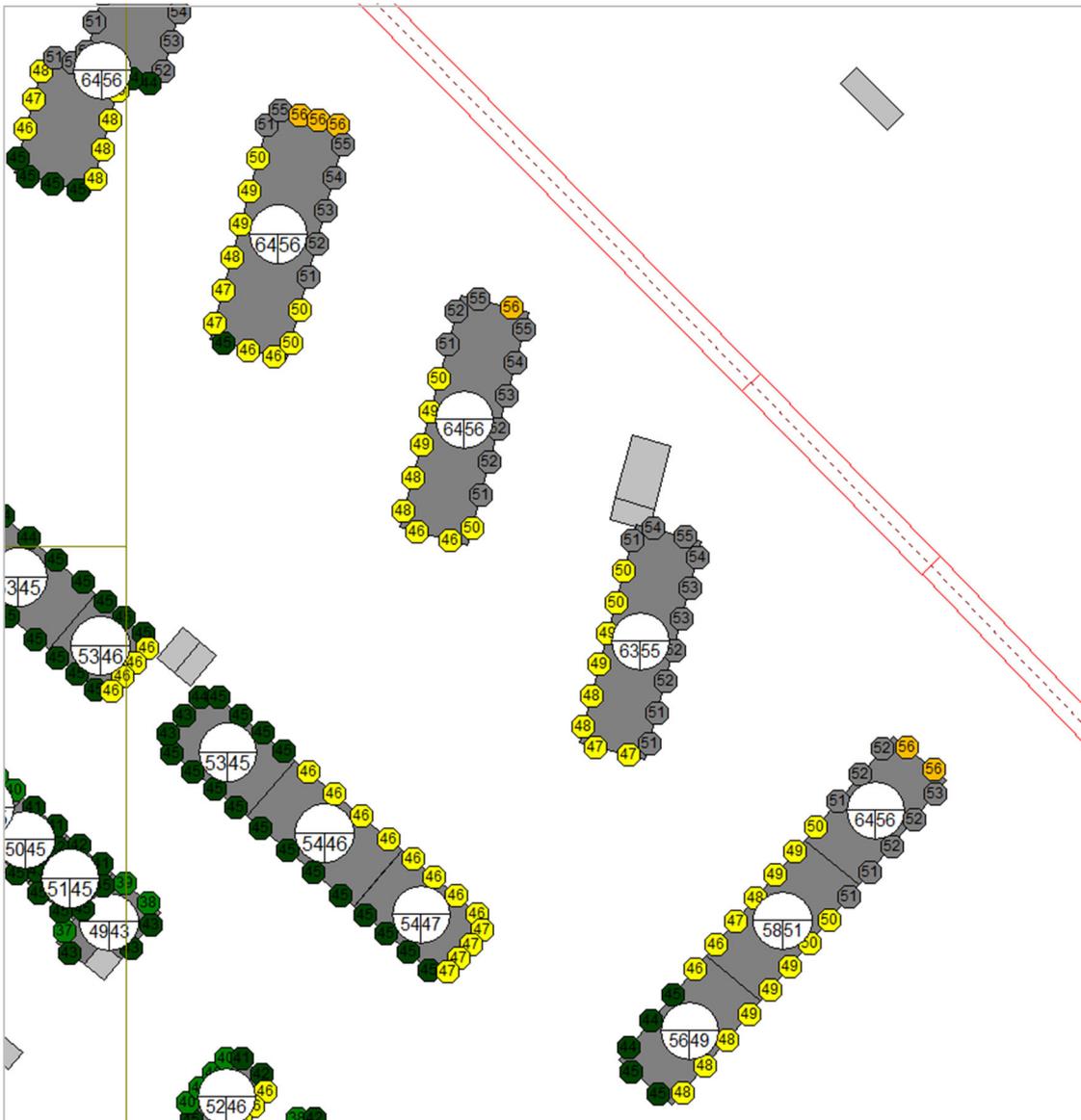


Abbildung 4: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Nacht nach RLS 19
 Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022

8.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Plangebiet sind Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen. Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu gewährleisten.

9. *Grünplanerische Festsetzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche einschließlich Dachüberstände ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

9.3 Begrünung von Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Fassadenbegrünung

Tür- und /oder fensterlose Außenwände sowie zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind ab einer Größe von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,0 m Länge aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.5 Erhalt von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigung und Beschädigungen zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind

diese durch hochstämmige, landschafts- und standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Im Falle von Ersatzpflanzungen kann von den festgesetzten Standorten geringfügig abgewichen werden.

9.6 **Anpflanzen von Bäumen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.7 **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Dachform und Dachneigung**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 5", "WA 6" und "WA 7" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 10" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

2. **Dachaufbauten**

2.1 Im "WA 5" und "WA 6" sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2.2 Im "WA 1" bis "WA 4" sowie "WA 7" bis "WA 10" darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben zusammengerechnet maximal die Hälfte der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3 Dachloggien und Dacheinschnitte sind nur innerhalb des "WA 1" bis "WA 4" sowie "WA 7" bis "WA 10" zulässig. Dachloggien und Dacheinschnitte sind bezogen auf die darunterliegende Fassadenbreite bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen im räumlichen Geltungsbereich allgemein zulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m als massive Mauern oder Sockel zulässig.
- 3.2 Blickdurchlässige Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

4. Mülltonnenstandplätze

- 4.1 Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind in Schränken oder in geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Vorgärten

- 5.1 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
- 5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. ERHALTUNGSSATZUNG gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

1. Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten.
2. Im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung der Genehmigung.

III. HINWEISE

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "O 73" überlagert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)" sowie "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "O 73" werden die Bebauungspläne "O 36" und "O 38" in den überlagerten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" ersetzt.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)". Sämtliche Erdingriffe

bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) und der landesarchäologischen Begleitung. 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 (Telefonnummer: 06131/ 2016-300, Fax 06131/ 2016-333, E-Mail: archaeologiemainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Altlasten und Bodenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Begrünungs- und Gestaltungssatzung

Die auf Grundlage des § 88 LBauO RLP erlassene und seit dem 01.10.2022 rechtskräftige "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz" ist entsprechend anzuwenden.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist".

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinweis:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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