

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "GONSBACHTERRASSEN (G 139)"

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet "MI 1" gemäß § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.2 In dem festgesetzten Mischgebiet "MI 1" gemäß § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

- 1.2.1 In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" gemäß § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2.2 In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlage für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2.3 In den festgesetzten Wohngebieten "WA 1A-D", "WA 6A-B" und "WA 8" sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig, soweit eine über alle genannten Baugebiete berechnete Summe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Unbeschadet der Festsetzung 1.2.2 sind in den festgesetzten Wohngebieten "WA 1A-D", "WA 6A-B" und "WA 8" ergänzend die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlage für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- 1.3.1 Die zulässige Grundfläche darf in den festgesetzten Wohngebieten "WA 1A-D", "WA 6A-B" und "WA 8" gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit die Tiefgaragedächer vollflächig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind.
- 1.3.2 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, Flächen für Müllentsorgung sowie private Erschließungsflächen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 hinzugerechnet werden.

### **1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben** (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

In dem festgesetzten Mischgebiet "MI 1" gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche der nachfolgend aufgeführten, zentrenrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke (außer in großen Gebinden)
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Computer und Zubehör
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Lampen und Leuchten (außer Bau- und Außenleuchten, Lichtsysteme)
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (ohne Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung

- Fahrräder und Zubehör

In ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist der Einzelhandel mit den vorgenannten zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auf in der Summe maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

### **1.5 Freie Berufe**

Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt in den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" maximal 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

## **2. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In der mit "a" festgesetzten abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind die Gebäude innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- 2.2 Im festgesetzten Wohngebiet "WA 7A" und dem mit "a" festgesetzten Teil des Mischgebietes "MI 1" ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig, soweit die zusammenhängenden Gebäude jeweils in der Summe eine Mindestlänge von 35 m und zueinander einen maximalen Abstand von 10 m haben.
- 2.3 In den festgesetzten Wohngebieten "WA 3C" und "WA 3D" ist gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig, soweit die zusammenhängenden Gebäude in der Summe eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

## **3. Mindestgröße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Die Mindestgröße für Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Wohngebiete "WA 4B", "WA 4C" und "WA 4D" beträgt 400 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Die Mindestgröße für Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Wohngebiete "WA 3A", "WA 3B", "WA 3E", "WA 3F", "WA 3G", "WA 4A", "WA 5A" und "WA 5B" beträgt 250 m<sup>2</sup>.

## **4. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist in den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE begrenzt. Hiervon ausgenommen sind die festgesetzten Wohngebiete "WA 1A-D", "WA 6A-B" und "WA 8".

## 5. Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen

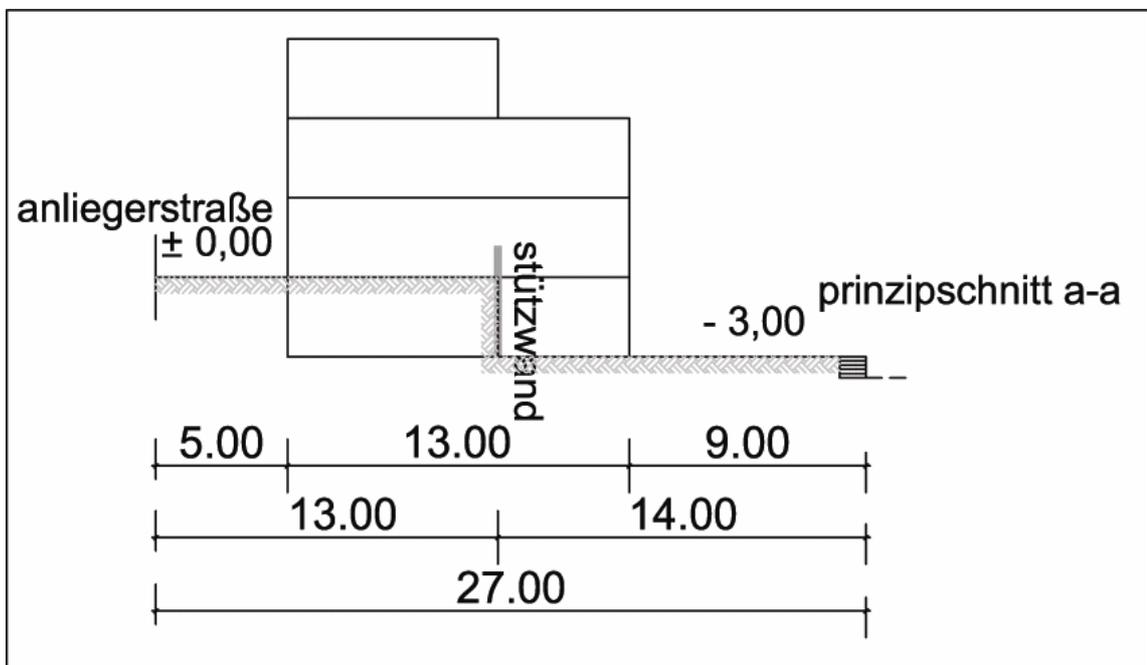
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 5.2 Abweichend von der Festsetzung 3.1 sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Stellplätze im Bereich der Garagenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.3 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

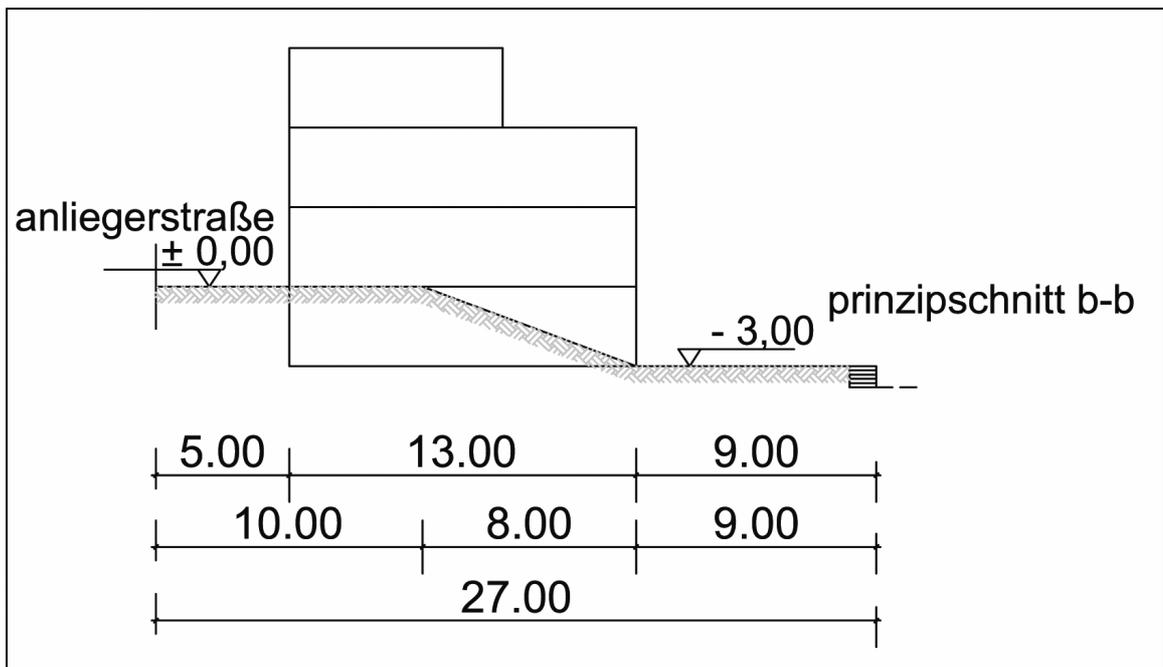
## 6. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)

- 6.1 Die für die festgesetzten Wohngebiete "WA 1A-D", "WA 2A-D" und "WA 6A-B" durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen sind zwingend einzuhalten, gemessen ab dem nächstgelegenen, festgesetzten Bezugspunkt (m üNN) innerhalb der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.
- 6.2 In den festgesetzten Wohngebieten "WA 2A-D" ist das Gelände an den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen gemäß der nachfolgenden Prinzipschnitte zu modellieren, gemessen ab dem gemäß der Festsetzung 6.1 für das jeweilige Baufenster festgesetzten Bezugspunkt:



Prinzipschnitt a-a



Prinzipanschnitte b-b

## 7. **Verkehrsflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 In den im festgesetzten Wohngebiet "WA 7A" gekennzeichneten Bereichen für Ein- und Ausfahrten ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.
- 7.2 In dem nördlich der Quartiersstraße "Q 2" gekennzeichneten Bereich für Ein- und Ausfahrten entlang der Straße "An der Bruchspitze" ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig, soweit hierdurch lediglich eine untergeordnete, parallel zur Straße "An der Bruchspitze" verlaufende Wohnbebauung erschlossen wird. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) darf hierzu gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise in entsprechender Breite durchschnitten werden.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "G3" ist eine übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "A 2" und Erzberger Straße herzustellen.
- 7.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen "G1" und "G2" sind in Ost-West-Richtung Fuß- und Radwegeverbindungen herzustellen.

## 8. **Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht ergeht zugunsten der Allgemeinheit

- 8.2 Das festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger sowie der angrenzenden privaten Grundstücksnutzer.

**9. Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "G1", "G 2" und "G 4" mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" bzw. "Spielplatz" ist eine Befestigung von bis zu 20 % zulässig.
- 9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "G3" mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" bzw. "Spielplatz" ist eine Befestigung von bis zu 10 % zulässig.

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

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**11.1 Verkehrslärm**

- 11.1.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 11.1.2 Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit der Ziffer 3 (ausgehend von den Straßenräumen "An der Bruchspitze" und "Karlsbader Straße"), ohne die von der Festsetzung Nr. 11.1.3 und 11.1.4 erfassten Bereiche, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht im Allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 49 dB(A) und im Mischgebiet von 50 dB(A) nicht überschreitet.

- 11.1.3 Für die festgesetzten Wohngebiete "WA 7A" und "WA 7B" ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an der Nord-, Ost- und Südfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden. Für das festgesetzte Mischgebiet "MI 1" ist bis zu einer Tiefe von 24 m, gemessen von der östlichen Baugrenze, eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an der Nord-, Ost- und Südfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" einen Wert von 59 dB(A) und im Mischgebiet von 60 dB(A) und in der Nacht im Allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 49 dB(A) und im Mischgebiet (MI) von 50 dB(A) nicht überschreitet. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Westen her belüftet werden können und die Fenster nach Norden, Osten und Süden nur der Belichtung dienen.

In den festgesetzten Wohngebieten "WA 7A" und "WA 7B" sowie im festgesetzten Mischgebiet "MI 1" bis zu einer Tiefe von 24 m, gemessen von der östlichen Baugrenze, sind Außenwohnbereiche auf der von dem Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

- 11.1.4 Für die festgesetzten Wohngebiete "WA 1A", "WA 1B", "WA 1C", "WA 1D", "WA 6A", "WA 6B" und das nördliche Baufeld des festgesetzten Wohngebietes "WA 8" ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an der Westfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Maßnahmen (siehe nachfolgende Festsetzung zu Außenwohnbereichen) am Tag Beurteilungspegel von 59 dB(A) an der Lüftungsöffnung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen erreicht werden oder die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Süden oder Norden her belüftet werden können und die Fenster nach Westen nur der Belichtung dienen.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche "WA 1A", "WA 1B", "WA 1C", "WA 1D", "WA 6A" und "WA 6B" sind Außenwohnbereiche an der der Karlsbader Straße zugewandten Gebäudefassade nur zulässig, wenn Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen um-

gesetzt werden oder wenn für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses eine umseitig schalldicht geschlossene Balkonbrüstung mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über der Fußbodenoberkante vorgesehen wird und die Balkonunterseite des darüber liegenden Balkons hochabsorbierend verkleidet wird.

Für das nördliches Baufeld des festgesetzten Wohngebietes "WA 8" sind Außenwohnbereiche an der der Karlsbader Straße und Erzberger Straße zugewandten Gebäudefassade nur zulässig, wenn Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden oder wenn für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses eine umseitig schalldicht geschlossene Balkonbrüstung mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über der Fußbodenoberkante vorgesehen wird und die Balkonunterseite des darüber liegenden Balkons hochabsorbierend verkleidet wird.

### **11.2 Gewerbelärm**

An den Fassaden, die in Richtung der in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Baugrenzen im festgesetzten Wohngebiet "WA 8" liegen, sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, die Fenster ausschließlich in nördlicher Richtung haben, schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

### **11.3 Sportlärm**

An der in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Baulinie in den festgesetzten Wohngebieten "WA 1A", "WA 1B" und "WA 1C" ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an der Westfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Osten, Süden oder Norden her belüftet werden können und die Fenster nach Westen nur der Belichtung dienen.

### **11.4 Erschütterungen**

Teile des Plangebietes sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Straßenbahntrasse entlang der Straße "An der Bruchspitze" als erschütterungsvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

In dieser gekennzeichneten Bebauungszone sind bauliche Maßnahmen oder technische Vorkehrungen (z.B. schwingungsisolierte Lagerung) vorzusehen, die sicherstellen, dass die Erschütterungsimmissionen den definierten Anhaltswert nach Vornorm DIN 4150, Teil II, Juni 1999, nicht überschreiten.

## **11.5 Sensible Bodennutzung**

- 11.5.1 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine mindestens 35 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aufzutragen.
- 11.5.2 Auf unversiegelten Flächen, die gärtnerisch genutzt werden oder als Spielplatz dienen, ist eine mindestens 60 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht.
- 11.5.3 Das für die Realisierung der o. g. Festsetzungen erforderliche Bodenmaterial muss den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i. V. m. § 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen.

## **11.6 Metallische Dachaufbauten**

In den festgesetzten Wohngebieten "WA 1C-D", "WA 2B", "WA 2D", "WA 3A", "WA 3E-G", "WA 4A-D und "WA 5A-B" sind metallische Dachaufbauten aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei unzulässig.

## **12. Grünplanerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 12.1 Die Standorte der im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind unverbindlich. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume mit einem Stammumfang 18/20. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
- 12.2 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger ("Quartiersplatz") mit den Buchstaben A (A1a-b, A2a-c) sind je Platz mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Bei der festgesetzten Verkehrsfläche "A 2c" kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert werden, wenn die Differenz an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen wird.
- 12.3 In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen "G1" mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insgesamt mindestens 36 Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
- 12.4 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "G2" mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
- 12.5 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "G3" mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

- 12.6 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "G4" mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
- 12.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachflächen mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig extensive Begrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht bis einem Anteil von 50 % der gesamten Dachfläche ausgenommen.
- 12.8 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, sind die vorhandenen Gehölze (Gehölzstreifen, Einzelbäume und Baumgruppen einschließlich der dazugehörenden Säume) zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind - falls nicht durch die natürliche Dynamik Bäume nachwachsen - Nachpflanzungen vorzunehmen. Ggf. vorhandene Leitungstrassen sind dabei entsprechend der notwendigen Freihalte- und Sicherheitsabstände davon auszunehmen.
- 12.9 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes "MI 1" sind bei Gebäuden alle tür- und fensterlosen Wand- und/oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen. Bemessungsgrundlage: 1 Selbstklimmer pro 2 lfdm zu begrünender Wandfläche oder Rankgerüst. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 12.10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist bei Begrünungsmaßnahmen landschafts- und standortgerechte Vegetation zu verwenden.
- 12.11 Für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe zu pflanzen.
- 12.12 Auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerischen oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens ein Baum mit mindestens 18/20cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. 20% der Flächen sind mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen** (§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Dachform, Dachneigung**

- 1.1 In den festgesetzten Wohngebieten "WA 3A-E", "WA 4A" und "WA 7A-B" sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8° zulässig.

- 1.2 In den durch Planeintrag mit "FD" gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 1.3 In den festgesetzten Wohngebieten "WA 3F-G", "WA 5A-B" und "WA 4B-D" und im Mischgebiet "MI 1" sind alle Dachformen zulässig. Bei geneigten Dächern sind Neigungen bis 45° zulässig.

## **2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche**

Die vorderen zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

## **4. Einfriedigungen**

- 4.1 Soweit nachstehend nichts anderes festgesetzt ist, sind innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete (WA)" bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedigungen von Hausgärten zu privaten Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 Meter und zu öffentlich zugänglichen Flächen bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.
- 4.2 Abweichend von der Festsetzung 4.1 sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete "WA 4B", "WA 4C" und "WA 4D" bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedigungen von Hausgärten entlang der gesamten Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 Meter zulässig.
- 4.3 Abweichend von der Festsetzung 4.1 sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete "WA 1A-D", "WA 6A-B" und "WA 8" bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO als Einfriedigungen von Vorgärten nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 Meter zulässig. An Grundstücksgrenzen außerhalb der Vorgartenbereiche gilt unbeschadet die Festsetzung 4.1.

## **5. Anlagen zum Sammeln von Müll**

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,2 m hohe Schnitthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen mit einer Pflanze je 2 lfdm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

## **6. Begrünung von offenen Stellplätzen und Garagen**

Die den Straßenverkehrsflächen und den Fuß- und Fahrradwegen zugewandten offenen Stellplätzen sowie die Fassaden von Garagen sind intensiv zu begrünen.

## **7. Gestalterische Vorgaben für Tiefgaragen / Parkieranlagen**

Tiefgaragendecken müssen gemäß den Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der "Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)" intensiv begrünt werden. Nicht überdachte Tiefgaragenzufahrten sind intensiv zu begrünen.

## **8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit laufendem und/oder pulsierendem Licht sind im festgesetzten "Mischgebiet (MI)" nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich fest mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wobei die Werbeanlagen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**

### **1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 2 LWG)**

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) 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 § 62 Abs. 1 Nr. 5 b Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m<sup>3</sup> 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.

Sollte die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenschicht mit vertretbarem Aufwand nachweisbar nicht möglich sein, bedarf eine gezielte Versickerung wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 75-Wirtschaftsbetrieb und 17-Umweltamt abzustimmen.

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

## **2. Bauausführung des Kellers**

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") wird daher empfohlen.

## **3. Grundwasserhaltung**

Sofern während der Bauphase entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

## **4. Brunnenanlagen**

Der Betrieb der im Plangebiet liegenden Sanierungsbrunnen (s. Hinweis im Plan) und die für die Grundwassersanierung notwendigen Maßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag verbindlich vereinbart.

## **5. Baumschutz**

Das im Süden des Plangebietes bestehende Naturdenkmal "Waldkiefer", das südlich angrenzende, strukturreiche Feldgehölz sowie die zu erhaltenden Vegetationsstrukturen im Norden des Plangebietes sind vor Beginn von Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## **6. Beteiligung im Bauantragsverfahren**

Im Bauantragsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz zu beteiligen.

## **7. Niederschlagswassernutzung**

Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefangenen Regenwassers für die Brauchwassernutzung angedacht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation von Brauchwassernetzen sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung (Stadtwerke Mainz AG) ist über die Planung der Brauchwassernutzungsanlage zu informieren.
- Der Bau der Brauchwassernutzungsanlage ist gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

## 8. **Telekommunikationslinien**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## IV. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, 2005, S. 1818).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132 ), 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 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

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).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (**Naturschutzgesetz - LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

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 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I, 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, 2004, S. 3214).