

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am Molkenborn (H 87)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Am Molkenborn (H 87)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Bestandsanalyse/städtebauliche Konzeption	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Grundflächenzahl	6
4.2.2	Geschossflächenzahl	6
4.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	7
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaute Grundstücksfläche	8
4.5	Anzahl der Wohneinheiten	8
4.6	Bäume und Sträucher	9
4.7	Dachformen	9
4.8	Einfriedungen	9
5.	Äußere Erschließung	9
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1	Grundflächenzahl, Grundfläche	10
6.2.2	Geschossflächenzahl	12
6.2.3	Gebäudehöhen	12

6.3	Bauweise	13
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	13
6.6	Anzahl der Wohneinheiten	14
6.7	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6.8	Grünplanerische Festsetzungen	15
6.8.1	Bodenversiegelung	15
6.8.2	Grünflächen	15
6.8.3	Fassadenbegrünung	15
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.9.1	Einfriedungen / Vorgärten	15
7.	Statistik	16
8.	Kosten	16

Anlage 1
Bestandsaufnahme

Anlage 2
Umweltbericht

Anlage 3
Schallgutachten

Anlage 4
Auszug aus der DIN "Schallschutz im Hochbau" DIN 4109
(Stand: November 1989)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 13 und 14. Er wird im Nordosten durch die westliche Grenze der Jakob-Steffan-Straße und im Norden durch die südlichen Grenzen der Parzellen 107/46, 243 und 244/1 begrenzt. Die westliche Begrenzung bilden die östlichen Grenzen der Flurstücke 111/8, 1/13, 2/34 und 2/31 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 107/69 und die südliche Grenze der Flurstücke 1/12 und 1/13.

Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze der Straße "Am Fort Gonsenheim", der östlichen Grenze der Wegeparzelle 66/7, sowie den nördlichen Grenzen der Flurstücke 59/7, 50/4, 49/4, 46/6, 42/3, 41/3, 504/5, 34/2 und 30/1 gebildet.

Folgende Flurstücke sind damit teilweise im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück 271/7, 61/5, 55/8, 44/3, 36/14 und 36/4.

Die östliche Begrenzung bilden die westlichen Grenzen der Wegeparzellen 28/3, 533/23 sowie die südliche Grenze der Kerschensteinerstraße.

2. Erfordernis der Planung

Im Wohngebiet Hartenberg/Münchfeld erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die zu einer deutlichen Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führten.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Die hohe Anzahl an Wohneinheiten führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die in jüngster Zeit zusätzlich beantragten Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der gemäß den Kriterien des § 34 BauGB planungsrechtlichen Zulässigkeit solcher Vorhaben durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt und städtebauliche Spannungen entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung des o. g. Planungszieles vorzugeben, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

3. Flächennutzungsplan

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

Die im Bebauungsplan als "allgemeine Wohngebiete" festgesetzten Bereiche entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das westlich angrenzende Gonsbachtal, sowie Teile des Geltungsbereiches westlich der Straße "Am Molkenborn" liegen im Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal", dessen Erhaltungsziele deswegen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

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

Insbesondere die Bereiche der Straße "Am Molkenborn" und südlich der Straße "Am Fort Gonsenheim" sind charakterisiert durch tiefe, über 1.000 m² große Grundstücke mit einer zur Straße hin orientierten Bebauung und einem daraus resultierenden hohen Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen. Im östlichen Geltungsbereich ist entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" die Bebauung gegenüber der Straße deutlich zurückversetzt und der Vorgartenbereich entsprechend ausgeprägt.

In einigen Bereichen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen als die bisherige Bebauung.

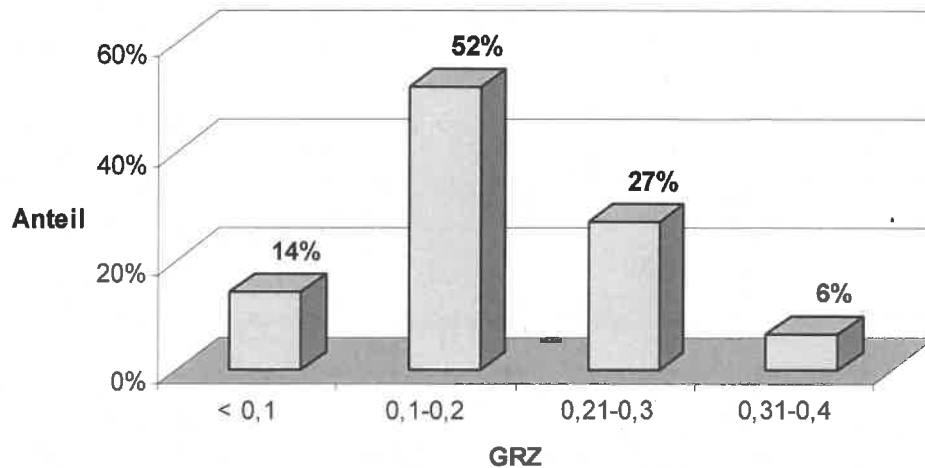
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Zusammenfassung der Bestandsaufnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit ausschließlich dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf eine Arztpraxis, eine Beratungsstelle des Lohnsteuerhilferevereins und ein Büro für Landschaftsplanung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)

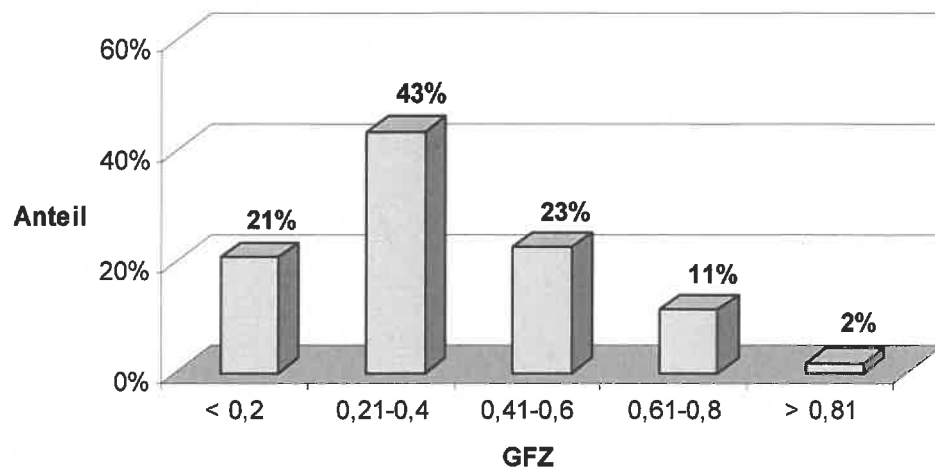


Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei ca. 65 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich bei 5 Grundstücken liegt die GRZ zwischen 0,3 und 0,4. Die höhere Grundflächenzahl ist bei 3 der 5 Liegenschaften auf die ausnahmsweise kleinen Grundstücke zurückzuführen und kein Indiz für eine besonders verdichtete Bebauung.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Bebauung werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Bereiche des Grundstückes durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt. (z. B. Am Fort Gonsenheim 87, Am Taunusblick 6).

4.2.2 Geschossflächenzahl (siehe auch Plan 2 der Anlage).

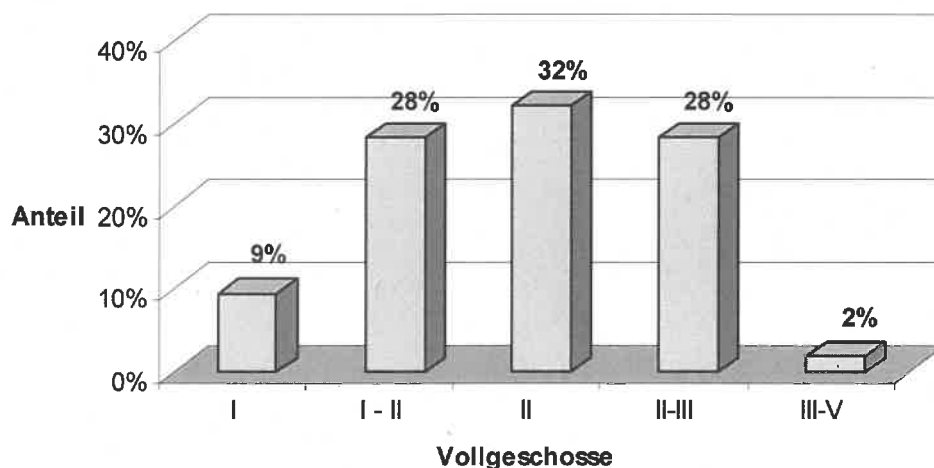
Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden ausgebaute Dachgeschosse und Souterraingeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.



Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (siehe auch Plan 3 der Anlage)

Neben Vollgeschossen wurden auch Dach- und Souterraingeschosse kartiert, wobei bei dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Wichtig ist hier zunächst nur der äußere Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wieder zu geben.



Die Gebäude sind überwiegend 1 bis 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Entlang des angrenzenden Gonsbachtals im westlichen Geltungsbereich ist eine niedrigere Bebauung mit überwiegend 1-geschossigen Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss zu finden, während im restlichen Geltungsbereich eine 2-geschossige Bebauung mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss überwiegt. Gebäude mit drei und mehr Geschossen sind mit einer Ausnahme am Fort Gonsenheim 67 nicht zu finden. Insgesamt sind der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses im gesamten Geltungsbereich von Bedeutung.

4.3 Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser errichtet sind. Eine Ausnahme stellt der Bereich entlang der Jakob-Steffan-Straße dar, die sich insbesondere im nördlichen Bereich als Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen erweist, deren Baukörper parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind.

Eine traufständige Bebauung herrscht auch entlang der Kerschensteiner-Straße und der Straße "Am Molkenborn" parallel des topografischen Geländeverlaufes vor. Eine klare städtebauliche Struktur bildet auch die Bebauung südlich der Straße "Am Fort Gonsenheim", die in einer giebelständigen Bauweise entlang der Bauflucht mit einem Abstand von ca. 10 m zum öffentlichen Raum errichtet wurde.

Im übrigen Geltungsbereich ist keine einheitliche Gebäudeausrichtung gegeben.

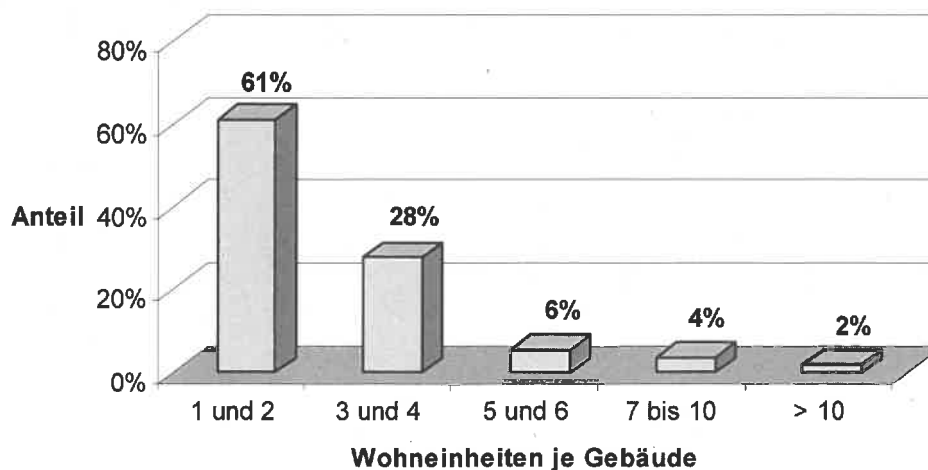
4.4 Überbaute Grundstücksfläche

Die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen stehen größtenteils in einem Abstand von 3-5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im südöstlichen Geltungsbereich entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" sogar mindestens 10 m.

Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist 20 - 25 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weicht lediglich die zurückgesetzte Bebauung westlich der Straße "Am Molkenborn" und die Bebauung zwischen den Straßen "Am Taunusblick" und Jakob-Steffan-Straße ab, wo die Wohnbebauung auch bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinreicht.

Garagen und Stellplätze stehen vorwiegend im seitlichen Grenzabstand.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe auch Plan 4 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. Bei Neubauprojekten besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung mit bis zu 10 Wohneinheiten je Gebäude, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude insbesondere im südwestlichen Geltungsbereich sehr unterschiedlich darstellt.

4.6 Bäume und Sträucher

Insbesondere der westliche und südöstliche Teil des Plangebietes zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke westlich der Straßen "Am Molkenborn" und Kerschensteinerstraße sind dem Grünzug "Gonsbachtal" angegliedert und weisen teilweise einen ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von bis zu 10 - 15 m. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich teilweise Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes mit prägen.

Die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke südlich der Straße "Am Fort Gonsenheim" gliedern sich unmittelbar an den Grünzug der südlich gelegenen Bezirkssportanlage Mitte an und weisen ebenfalls einen ausgeprägten Bewuchs auf.

4.7 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung (überwiegend 20 - 45 Grad) wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. Lediglich vereinzelt treten Fläch- oder Pultdächer auf, die sich jedoch harmonisch in die umgebende Struktur einfügen. Aufgrund der vorhandenen vielfältigen Dachformen wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet. Die Stellung baulicher Anlagen variiert je nach Straßenzug zwischen trauf- und giebelständig.

4.8 Einfriedungen

Charakteristisch sind Einfriedungen durch niedrige Mauern, teilweise mit aufgesetzten Zäunen sowie Hecken mit einer Höhe von 1,50 - 2,00 m. Insbesondere entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" dient die Einfriedung der Grundstücke wegen der zurückgesetzten Gebäude der Einfassung des öffentlichen Raumes.

5. Äußere Erschließung

Da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Am Fort Gonsenheim", "Jakob-Steffan-Straße", "Kerschensteinerstraße", "Am Taunusblick" und "Am Molkenborn" sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist durch eine bestehende Bushaltestelle im Geltungsbereich (Jakob-Steffan-Straße) sichergestellt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im Geltungsbereich lediglich allgemeines Wohngebiet (WA) sowie vereinzelt Grünflächen festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen würden die Struktur des bestehenden Wohngebietes erheblich stören, so dass sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender max. zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "H 87" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maße würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen.

In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) eingeschränkt. Hier besteht eine so dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Eine Festschreibung der vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen.

6.2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereiches. Auch die Umgebung des Plangebietes ist durch großflächige zusammenhängende Grünstrukturen geprägt (Gonsbachtal, Bezirkssportanlage Mitte).

Trotz der "geringen" Grundflächenzahl (GRZ) würden bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen als auch die in den angrenzenden Baugebieten vorhandene Bebauung deutlich überschreiten würden (vergl. Anwesen Am Fort Gonsenheim 67). Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es auf Grund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen Auswirkungen, die unter Punkt "Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen unter den zulässigen Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung schränkt vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen ein. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs ist jedoch ohnehin nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird die zulässige GRZ auf 0,3 festgesetzt. Im Bereich der Bebauung westlich der Kerschensteinerstraße wird die GRZ mit 0,2 festgesetzt, um dem besonderen Grüncharakter und dem Übergang zum Gonsbachtal Rechnung zu tragen. Westlich der Straße "Am Molkenborn" wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet, da hier die überwiegenden Grundstücksteile innerhalb des LSG-Gonsbachtal liegen und daher als Hausgärten festgesetzt werden. Diese werden bei der Ermittlung der GRZ jedoch nicht berücksichtigt. Um hier dennoch eine klare Beschränkung der Gebäudegrößen zu erreichen, erfolgt hier eine Festsetzung der absoluten Grundfläche.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den in Teilbereichen zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Jakob-Steffan-Straße nördlich der Kerschensteinerstraße in dem bei der Errichtung von Doppelhaushälften eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² zulässig ist. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m² reduziert.

Im südwestlichen Bereich entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" ist zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von der kleinteiligen Bebauung im Geltungsbereich zu den westlich gelegenen großformatigen Mehrfamilienhäusern eine höhere Grundfläche zulässig als im restlichen Geltungsbereich.

Zur Abstufung der Bebauung vom bebauten Bereich im Osten zum Gonsbachtal im Westen erfolgt analog der bestehenden Baustruktur eine Abstufung der maximal zulässigen Grundfläche im nördlichen Geltungsbereich von Osten nach Westen. Während westlich der Jakob-Steffan-Straße bis zu 180 m² Grundfläche je Einzelgebäude bzw. 150 m² je Doppelhaushälfte (entspricht 300 m² je Doppelhaus)

beträgt, ist entlang der Straße "Am Molkenborn" nur die Errichtung von Einzelhäusern mit einer Grundfläche von maximal 180 m² zulässig.

Dem Ziel der Abstufung entspricht auch die Reduzierung der festgesetzten Geschossigkeit (eingeschossig) und der zulässigen Gebäudehöhe westlich der Straßen "Am Molkenborn" und "Kerschensteinerstraße".

Bestehende Gebäude, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten, genießen weiterhin Bestandsschutz. Hier gelten die getroffenen Festsetzungen erst bei einer Neubebauung der Grundstücke.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Dies trägt zur baulichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der GRZ wird trotzdem das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

6.2.3 Gebäudehöhen

Charakteristisch für den gesamten Planungsbereich ist eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie entlang des westlich gelegenen Grünzuges eine 1-geschossige Bebauung. Die Gebäudehöhen werden daher mittels einer Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die bestehende Geländeoberfläche festgesetzt, an dem Standort an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Verkehrsfläche, da im westlichen Geltungsbereich ein starkes topografisches Gefälle von Südosten nach Nordwesten besteht und ein Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch deutlich erschwert wird. Da der gesamte Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Geländeoberfläche nur noch geringen Veränderungen unterliegt, da keine größeren Erdarbeiten mehr z. B. für die Errichtung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.

Die Höhenfestsetzung ermöglicht des Weiteren auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die vorhandene Trauflinie ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung des Bereiches. Um diese Trauflinie als stadtgestalterisches Element beizubehalten wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht neben den Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines Sockelbereiches sowie eines Kniestocks. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass durch die Errichtung von Staffelgeschossen, bauliche Anlagen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Geschosses erreichen.

6.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu

vermeiden, die in diesem Bereich untypisch sind, ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine Begrenzung auf max. 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von max. 30 m festgesetzt.

Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während nordwestlich und östlich der Jakob-Steffan-Straße, die als Sammelstraße fungiert, auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist im restlichen Geltungsbereich nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße festgesetzt, der sich an der bisherigen Bebauung orientiert.

In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert und bietet den Grundstückseigentümern damit ausreichende Freiheit für die Bebauung der Grundstücke. Im Bereich südlich der Straße "Am Fort Gonsenheim" orientiert sich die rückwärtige Baugrenze an den hinteren Gebäudekanten der bestehenden Bebauung, da ein Heranrücken der Bebauung an die lärmemitierende Sportanlage im Südosten vermieden werden soll.

Im Bereich westlich der Straße "Am Molkenborn" orientiert sich die rückwärtige Baugrenze an dem Verlauf des Landschaftsschutzgebietes Gonsbachtal und somit an der bestehenden Bebauung. Mit dieser Baugrenze wird dem Wunsch der Eigentümer nach flexibleren Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke nachgekommen und dennoch der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal" auf ein Minimum begrenzt.

Eine Besonderheit stellt die Bebauung östlich der Straße "Am Molkenborn" dar, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke besteht, wodurch große Vorgartenbereiche entstehen. Um diesen Charakter zu erhalten, sind die Vorgartenbereiche weiterhin von einer Bebauung freizuhalten.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen max. zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Einzige Ausnahme stellen die östlichen Grundstücke der Straße "Am Molkenborn" dar. Auf Grund der zurückgesetzten Bebauung ist hier zur Vermeidung langer Zufahrten die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße, sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dient der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen und soll verhindern, dass die Einfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

6.6 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen. Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern (siehe Bebauungen am Fort Gonsenheim 67, Am Taunusblick 6, und Jakob-Steffan-Straße 1 a).

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen beschränkt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert, um eine zu hohe Wohnungsdichte zu vermeiden. Forderungen nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch berücksichtigt. Im gesamten Plangebiet sind gegenüber dem derzeitigen Bestand zusätzliche Wohneinheiten möglich.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Auf Grund der Lärmbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der Straßen "Am Fort Gonsenheim" und "Jakob-Steffan-Straße" wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Nach der schalltechnischen Untersuchung v. 14.01.2008 der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka, Bensheim, sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch Verkehr schallschutztechnische Vorkehrungen erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt. Hiernach sind im Bebauungsplan die einzelnen Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt.

Die jeweils maßgeblichen, einzuhaltenden Lärmbeurteilungspegel für die zulässigen Nutzungen aus dem Anhang der schalltechnischen Untersuchung in Form von Linien wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan eingearbeitet und entsprechend gekennzeichnet, welche textliche Festsetzung in den einzelnen Bereichen anzuwenden ist. Mit diesen technischen Maßnahmen zur Lärmvorsorge werden gesunde Wohnverhältnisse in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sichergestellt.

Um trotz der vorhandenen Lärmimmissionen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen, zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sowie zur Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den jeweils anzuwendenden schallimmissionsrechtlichen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Regelungen durch bauliche oder sonstige schallschutztechnischen Vorkehrungen eingehalten werden.

6.8 Grünplanerische Festsetzungen

6.8.1 Bodenversiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

6.8.2 Grünflächen

Zur Sicherung der bestehenden Freibereiche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke westlich der Straße "Am Molkenborn" und zur Vermeidung einer Bebauung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Gonsbachtal" sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Damit wird die bisherige Nutzung gesichert und zugleich eine Beeinträchtigung des LSG "Gonsbachtal" vermieden.

6.8.3 Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse sind alle überwiegend tür- und fensterlosen Fassaden ab einer Flächengröße von 20 m² zu begrünen und die Anpflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.9.1 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der Vorgärten beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten, als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 72.870 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 56.570 m ²	77,6 %
Verkehrsflächen	ca. 9.150 m ²	12,6 %
Öffentliche Grünflächen/Parkanlage	ca. 420 m ²	0,6 %
Private Grünfläche/Hausgärten	ca. 6.730 m ²	9,2 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten		ca. 185 WE
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten		ca. 230 WE
Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)		ca. 425 EW

8. Kosten

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

Mainz, 24. 8. 09



Norbert Schüller
Bürgermeister