

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wildgrabental (B 169)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 16 BauNVO)

1.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 6 m (OK max), gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen

Anlagen für die Kleintierhaltung, Ausstellungs-, Zucht- und Zwingeranlagen sind unzulässig.

1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 10 BauGB)

1.3.1 Freihaltung von Leitungen

Innerhalb des festgesetzten Freihaltestreifens ist eine Bebauung und Bepflanzung mit tieferwurzelndem Gehölz nicht zulässig.

1.4 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 1 und 2 BauGB)

1.4.1 Bauliche Nutzung der privaten Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche und sonstige Anlagen für die Freizeit- und Erholungsnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Parzellengröße 800 m² überschreitet.

- Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 1" mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsfläche mit flächigem Gehölzbestand" ist je Grundstücksparzelle die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 30 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 15 m² Grundfläche, zulässig.
- Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsfläche" ist je Grundstücksparzelle die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 60 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 30 m² Grundfläche, zulässig.

Kleingewächshäuser sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen.

Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, beträgt 2,50 m.

Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig.

Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz ist unzulässig.

Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

1.4.2 *Ebenerdige Anlagen*

Befestigte Wege innerhalb der Gartenparzellen dürfen nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise und eine maximale Wegebreite von 1 m einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Fläche von maximal 10 m² je Gartenparzelle zulässig.

1.4.3 *Gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen*

Eine gärtnerische Nutzung ist innerhalb der privaten Grünfläche "G 1" auf bis zu maximal 5 % und innerhalb der privaten Grünfläche "G 2" auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig.

1.5 *Öffentliche Grünflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 10 BauGB)

1.5.1 *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün"*

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "AG" mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind Gehölzgruppen aus Baum- und Straucharten zulässig. Abweichend hierzu ist innerhalb des festgesetzten Freihaltestreifens lediglich die Anlage von Rasenflächen zulässig.

Bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art sind unzulässig.

1.6 *Flächen für die Landwirtschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 1 BauGB)

1.6.1 *Bauliche Nutzung*

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Abweichend hierzu sind ausnahmsweise folgende Anlagen zulässig:

- Einrichtungen zum vorübergehenden Schutz von Pflanzenkulturen bis 5 ha Größe, wie Hagelschutznetze, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- Weidezäune sowie offene Einfriedungen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung etwa zum Schutz von land- oder forstwirtschaftlichen Kulturen oder dem Schutz von Verkehrswegen dienen.

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

1.7.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte Wegeflächen sowie flächenhafte Versiegelungen sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.7.2 Durchlässigkeit von Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante auszugestalten.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Freizeit- und Erholungsfläche" und "Freizeit- und Erholungsfläche mit flächigem Gehölzbestand" (siehe textliche Festsetzung 1.4.1) sind blickdurchlässige Einfriedungen als Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 120 cm Höhe zulässig. Blickdurchlässig sind alle Einfriedungen welche einen Öffnungsanteil von mehr als 50% aufweisen. Zusätzlich können dahinter Heckenpflanzungen vorgenommen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Kompensationsmaßnahmen aus anderen Fachplanungen

In Folge des planfestgestellten Umbaus des Mainzer Rings (kompensierter Eingriff: EIV-LBM-7-31-99-005-A60) sind, den Geltungsbereich des "B 169" betreffend, nachstehende Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- E 09: Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- E 22: Entwicklung von extensivem Grünland mit Gehölzen auf Ackerflächen, Anlage von Hecken, Pflanzung von Einzelbäumen/ Baumreihen
- E_23E: Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Pflanzung von Einzelbäumen
- E_24E: Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Pflanzung von Obstbäumen
- E 25_E: Umwandlung von Acker in Gehölz- und Sukzessionsflächen, Umwandlung in Extensivgrünland
- E 26_E Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Anlage von Hecken, Pflanzung von Einzelbäumen/ Baumreihen
- E 28: Umwandlung von Acker in Gehölz- und Sukzessionsflächen (Anlage von Wiesen mit Bäumen und Hecken) Umwandlung in Extensivgrünland, Pflanzung von Einzelbäumen/Baumreihen
- E 30_E: Umwandlung von Acker in Grünland, Streuobstwiese und weitere Gehölze, Anlage von Hecken

4. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Vorflutkanal Hohe Angewann - Wildgraben (He 55)", rechtskräftig seit dem 19.04.1991.

Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (wie z.B. Tiefgaragen u.a.) und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

In der Satzung werden Anforderungen zur Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzen, Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begrünung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Besonderer Artenschutz

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Baumschutz

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Denkmalschutz

Von denkmalschutzrechtlicher Relevanz ist die Alte Ziegelei Bretzenheim, die als geschützte Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) unter Denkmalschutz steht und unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Gemäß § 13 Abs. 1 DSchG dürfen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Durch bauliche Anlagen darf es nicht zu einer erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals kommen.

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Fernstraßengesetz

In einer Entfernung bis zu 40,0 m entlang der BAB und bis zu 20,0 m entlang der Bundesstraße (Anbauverbotszone) inkl. der Auffahrtsrampe sind bauliche Anlagen und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

In einer Entfernung bis zu 100,0 m entlang der BAB und bis zu 40,0 m entlang der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

Gesetzlich geschützte Biotope

Folgender Bereich ist unter den besonderen Schutz gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG gestellt wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

- "Lössböschung im Oberhang des Wildgrubentals (GB-6015-2050-2006)"

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26. November 2024

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**LNatSchG**) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

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.