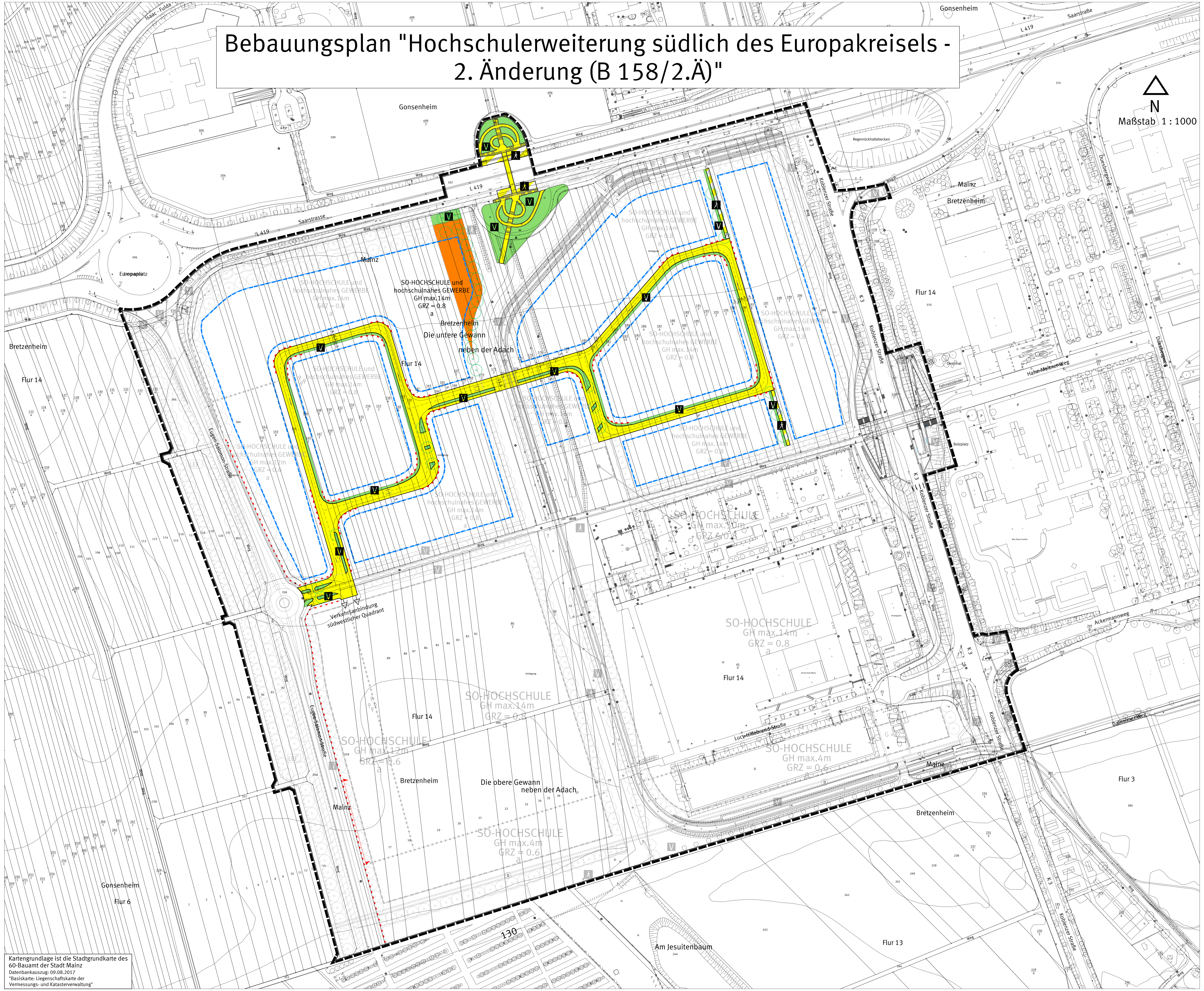
Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/2.Ä)"



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - mit Zweckbestimmung - (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 + Abs.3 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
GH — Gebäudehöhe ü. Höhenbezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Strassenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fussgängerbereich
Strassenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
siehe textliche Festsetzung 1.5.2

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

V — Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün -

Anzupflanzende und zu erhaltende Gehölze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Katastergrundlage 1 : 1 000

Hinweise

Verkehrsanbindung südwestlicher Quadrant

Die im Plan in grau dargestellten Planzeichen sind nicht Bestandteil dieses Planes. Diese sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzt. Sie sind lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aus dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" übernommen.
Die farbig dargestellten Planzeichen sind Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158".

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/2. Ä)"

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise ergänzen und ersetzen teilweise die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä". Die Anmerkungen zu den einzelnen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind zu beachten.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.5 Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 *Festsetzung 1.5.1 siehe Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä"*

1.5.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(ergänzende Festsetzung)

Ausnahmsweise ist im südlichen Teilabschnitt der Eugen-Salomon-Straße innerhalb des dafür zeichnerisch festgesetzten Abschnitts die Herstellung einer privaten Grundstücksein- bzw. Grundstücksausfahrt zur Verkehrsanbindung an die Eugen-Salomon-Straße zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a, b BauGB)

1.6.1 LE - Flächen
(ersetzt die Festsetzung 1.6.1 im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Die im räumlichen Geltungsbereich für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (LE-Flächen) festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Wiesen mit Hochstammbäumen* anzulegen.
Die im räumlichen Geltungsbereich für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (LE-Flächen) festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einem Umfang von 15.045 qm den mit dem Sondergebiet "Hochschule" und dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft und in einem Umfang von 955 qm den mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Darüber hinaus werden die mit dem Sondergebiet "Hochschule" und dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, auf dem im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstück Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, sowie auf einer Teilfläche des im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstück Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau, ausgeglichen.
Auf dem Grundstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, soll auf einer Fläche von 18.000 qm ein Teich angelegt werden.
Auf dem Grundstück Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, sollen auf einer Fläche von 4.945 qm eine Stromtalwiese und lockere randliche Gehölz- und Baumpflanzungen* angelegt werden. *(Diese Fläche dient als Ersatz für die durch die Integration der "Mainzelbahn" entfallene Ausgleichsfläche südlich der "Lucy-Hildebrand-Straße").*
Auf dem Grundstück Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau, soll auf einer Fläche von 2.800 qm extensives Grünland mit vereinzelten Gehölzen* angelegt werden.
Diese für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind insgesamt den mit dem Sondergebiet "Hochschule" und mit dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden darüber hinaus extern auf den im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstücken Nrn. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim, ausgeglichen.
Auf diesen Grundstücken, die insgesamt eine Fläche von 14.570 qm aufweisen, soll eine auentypische Offenlandschaft mit hohem Grünlandanteil und einzelnen Gehölzen* angelegt werden.
Diese für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind den mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

** Details zur Ausbildung der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen.*

Festsetzungen 1.6.2 bis 1.6.7 siehe Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä"

1.6.8 Minimierung der Flächenversiegelung
(ergänzende Festsetzung)

Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen.

3. Hinweise

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ergänzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä"). Zudem werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" durch neue Festsetzungen ersetzt. Die Anmerkungen zu den jeweiligen Festzungen dieses Bebauungsplanes sind zu beachten.

Höhengleiche Querungen der Straßenbahntrasse
(ergänzender Hinweis)

Im Zuge der Umsetzung von höhengleichen Querungen der Straßenbahntrasse sind hinsichtlich der Ausgestaltung der Querungen die Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung, BOStrab) zu beachten.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
(ersetzt den Hinweis im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplangebiet ist kein Regenwasserkanal vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher vollständig zu versickern und/ oder zu verwerten. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf für Versickerungseinrichtungen ist frühzeitig bei der Planung von Bauvorhaben einzuplanen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 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 abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die Obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

Artenschutz
(ersetzt den Hinweis im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden.
Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baummaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel (u. a. gehölzgebundene Arten und Offenlandarten) und Feldhamster betroffen sein.

Feldhamster
Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen ist das Baufeld in der Aktivitätszeit des Feldhamsters durch einen faunistisch Fachkundigen (Biologe oder vergleichbare Qualifikation) auf das Vorkommen von Feldhamstern zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen (Schutz-, Vermeidungs-, Vergrämungsmaßnahmen) sind im Vorfeld abzustimmen. Bei Nachweis von Feldhamstern ist die Umsiedlung der betroffenen Tiere auf geeignete, vorbereitete Flächen notwendig. Dies erfordert ein fachlich fundiertes Vorgehen und eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vermeidung von Vogelschlag
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

4. *Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken*

Die Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen.

5. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**)in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94),zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017(BGBl. I S. 1966).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz–**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetztes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	10.08.17	i.A. [signature]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan B 158 2.Ä S.dwg	10.08.17	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK B158 UTM.dwg	09.08.17	
textliche Festsetzungen	2-TF-B158-2.Ä.ts.docx	09.08.17	

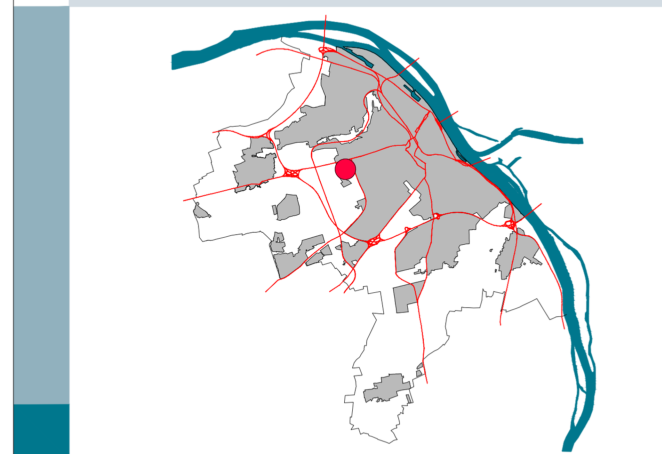
Verfahren — Genehmigung

Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	16.03.16
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	08.04.16
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 BauGB:	16.03.16
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 BauGB:	08.04.16
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	08.04.16
6. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 19.04.16 bis 06.05.16	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	10.11.16
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 12.12.16 bis 27.01.17 :	02.12.16
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	04.05.17
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 06.06.17 bis 14.07.17 :	26.05.17
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
13. Ausgefertigt:	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Bearbeiter/in	Schmitt
	Straub
Zeichner/in	Neumert
Abteilungsleiter	Strobach

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Ingenthron	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan B 158/2.Ä
Satzungsbeschluss

"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/2.Ä)"

Landeshauptstadt Mainz