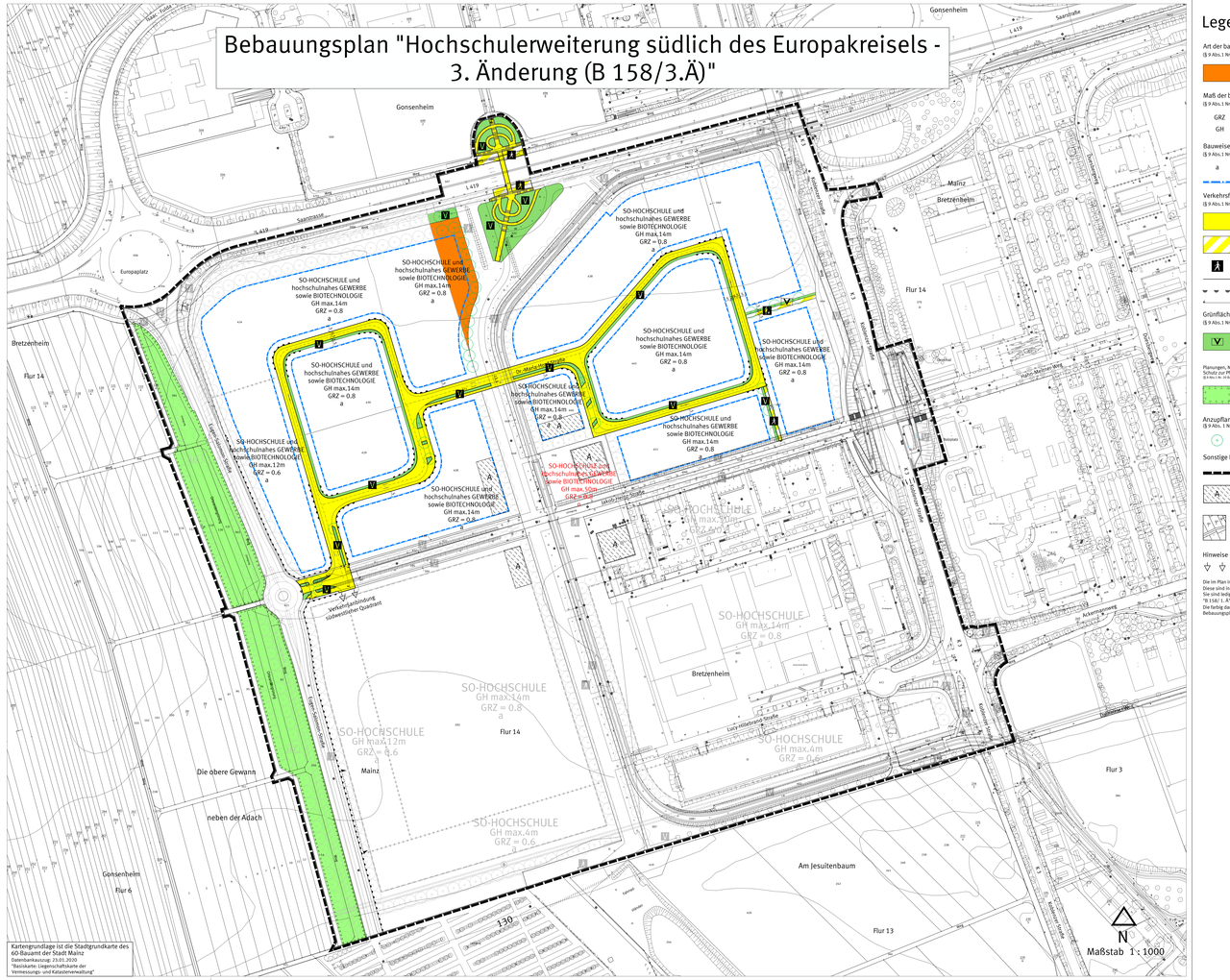
Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/3.Ä)"



Legende

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - mit Zweckbestimmung - (siehe Planeintrag) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 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)

Öffentliche Grünflächen
- Verkehrsbegleitgrün -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: "Ortsrandeingrünung"

Anzupflanzende und zu erhaltende Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von Schank- und Speisewirtschaften (siehe text: Festsetzung)

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" hinzugefügt. Sie sind lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aus dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" übernommen.
Die farblig dargestellten Planzeichen sind Bestandteil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158".

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)"

Der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung gem § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes " B 158/ 3. Ä " sind in den Festsetzungen rot markiert.

Der Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" ersetzt vollumfänglich den Bebauungsplan "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 Bebauungsplans sind zu beachten.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO) – Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie
(ersetzt die Festsetzung 1.1.1 im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Das im Plan festgesetzte "Sondergebiet (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" dient der Unterbringung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben, die mit Hochschulen in Bildung, Forschung und Lehre mit Hochschulen in Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz kooperieren. Es dient darüber hinaus der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen aller Art von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz sowie der Unterbringung von Forschungs-, Labor und Dienstleistungsbetrieben der Branche Biotechnologie.
Es sind nur baulische und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude und Anlagen von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich der zugehörigen Forschungs- und Versuchsanlagen, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe, die mit Hochschulen in Bildung, Forschung und Lehre mit Hochschulen in Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz kooperieren.
2. Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen in Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz.
3. Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetriebe der Branche Biotechnologie.
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen.

5a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche (kleinflächiger Einzelhandel) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
o Nahrungs- und Genussmittel,
o Getränke außer in Großgebinden.

5b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
o Drogeriewaren und Kosmetikartikel,
o Pharmazeutische Produkte,
o Bücher und Zeitschriften,
o Papier und Schreibwaren, Bürosatzbriefe, Büromobel und Büromaschinen,
o Informations- und Kommunikationsmedien (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör).

6. Ladendienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebiets dienen.
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bei den in Nr. 1 genannten Gewerbebetrieben, bei den in Nr. 2 genannten Hochschulen, sowie für einen geordneten Betriebsablauf dem Erfordernis/Nutzen nachgewiesen und sowie den in Nr. 3 genannten Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetrieben.

1.1.2 Sondergebiet (SO) Hochschule
(ersetzt die Festsetzung 1.1.2 im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Das im Plan festgesetzte "Sondergebiet (SO) – Hochschule" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen aller Art von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz.
Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz.
2. Wohnungen für Studierende der in Nr. 1 genannten Hochschulen.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der in Nr. 1 genannten Hochschulen.
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung dieses Plangebiets und des Universitätscampus dienen.

5a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche (kleinflächiger Einzelhandel) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
o Nahrungs- und Genussmittel,
o Getränke außer in Großgebinden.

5b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
o Drogeriewaren und Kosmetikartikel,
o Pharmazeutische Produkte,
o Bücher und Zeitschriften,
o Papier und Schreibwaren, Bürosatzbriefe, Büromobel und Büromaschinen,
o Informations- und Kommunikationsmedien (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör).

6. Ladendienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebiets dienen.

Ausnahmen von Hochschulnahmegesetz (HRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1999 (BGBl. S. 18), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2019 (BGBl. I S. 1622) geändert worden ist:

§ 1 Anwendungsbereich
Hochschulen im Sinne dieses Gesetzes sind die Universitäten, die Pädagogischen Hochschulen, die künstlerischen Hochschulen und die sonstigen Einrichtungen des Bildungswesens, die nach Landesrecht staatliche Hochschulen sind. Das Landesrecht bestimmt, soweit dies in § 70 bestimmt ist, auch die staatlich anerkannten Hochschulen.

1.1.3 Zonierung
(ergänzende Festsetzung)

Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Läden, Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches "A" und dort ausschließlich im Eingeschossen von Gebäuden zulässig.

In den Eingeschossenen des festgesetzten Bereiches "A" sind die unter 1.1.1 genannten Nutzungen Nr. 1, 2, 3 und 7 sowie die unter 1.1.2 genannten Nutzungen Nr. 1, 2 und 3 unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen sowie der 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 (westlich des dafür zeichnerisch festgesetzten Abschnitts die Herstellung einer privaten Grundstückseit- 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 Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstigen Festsetzungen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.6.1 Externe Kompensationsflächen
(ersetzt die Festsetzung 1.6.1 im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä")

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen zugeordnet:

- Flurstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim:

Auf den Flurstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, ist auf einer Fläche von 18.100 qm ein Teich anzulegen.

- Flurstück Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim:

Auf den Flurstück Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, ist auf einer Fläche von 5.400 qm ein extensiv genutztes und locker randlichte Gehölze und Baumpflanzungen* anzulegen.
Zudem ist die dort vorhandene Fläche für durch die Integration der "Meisenbaum" entfallene Ausgleichsfläche südlich der "Lucy-Hillebrand-Straße".

- Flurstück Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau:

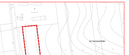
Auf dem Flurstück Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau, ist auf einer Fläche von 2.800 qm extensives Grünland mit vereinzelten Gehölzen* anzulegen.

- Flurstücke Nr. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim:

Auf den Flurstücken Nr. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim mit einer Fläche von insgesamt 14.570 qm ist eine ökologische Offenlandschaft mit hohem Grünlandanteil und einzelnen Gehölzen* anzulegen.

Hinweis: Details zur Ausführung der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen.

- Flurstück Nr. 76/1, Flur 4, Gemarkung Ebersheim:



Auf dem Flurstück Nr. 76/1, Flur 4, Gemarkung Ebersheim ist auf einer Fläche von 9.100 qm eine extensive Wiese mit Hochstämmen anzulegen.

Hinweis: Details zur Ausführung und Pflege der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" zu entnehmen.

- Flurstücke Nrn. 159/1, 228/8, 304/3 und 319/2, alle Flur 6, Gemarkung Gonsenheim:

Auf den Flurstücken Nrn. 159/1, 228/8, 304/3 und 319/2, alle Flur 6, Gemarkung Gonsenheim mit einer Fläche von insgesamt 4.897 m² sind Blühstreifen anzulegen. Im räumlichen und zeitlichen Wechsel sind die Blühstreifen durch Umbruch und/ oder Neuansaat im Turnus von 3-5 Jahren neu zu initiieren.

Hinweis: Details zur Ausführung und Pflege der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" zu entnehmen.

Zuordnung:

Den Sondergebieten "Hochschule" und " Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die externen Kompensationsflächen auf den Flurstücken Nr. 41, Flur 8, 159/1, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim in einem Umfang von 14.570 m² und die Ersatzpflanzungen auf einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Ortsrandeingrünung" in einem Umfang von 1.742 m² zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Blühstreifen" auf den Flurstücken Nrn. 159/1, 228/8, 304/3 und 319/2, alle Flur 6, Gemarkung Gonsenheim wird anteilig

- den Sondergebieten mit 79%,
(davon „Sondergebiet „Hochschule" mit 32% und „Sondergebiet „Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" mit 47 %)
- und den Verkehrsflächen mit 21%

zugeordnet.

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

1.6.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
(ergänzende Festsetzung)

Decken von unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen, Keller etc.) und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten, Einschlußgrüngewegen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mindestens mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.6.8 Minimierung der Flächenversiegelung
(ergänzende Festsetzung)

Nicht überdachte Zwege, 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.

1.6.9 Ortsrandeingrünung
(ergänzende Festsetzung)

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Ortsrandeingrünung" ist ein gestufter Ortsrand aus Strauchgruppen und Einzelbaumpflanzungen mit extensivem Grünland herzustellen. Entlang der westlichen Grenze zur freien Landschaft ist das Grünland als mindestens 5 m breiter Blühstreifen anzulegen.

1.6.10 Stellplatzbegrünung
(ergänzende Festsetzung)

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Als einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangener vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen in der Nähe dieser des Stellplätzes räumlich zusammenhängen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

1.6.11 Begrünung der Grundstücke
(ergänzende Festsetzung)

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

Je angefangene 200 m² der nicht im oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2.Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18,20 cm gemessen in 1m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind und anzupflanzende Bäume aufgrund der übrigen Festsetzungen können angerechnet werden.

Auf mindestens 10% der Grundstücksfläche sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Zur Artenauswahl sind die textliche Festsetzung Nr.1.6.3 und die Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zu beachten.

1.6.12 Behauchung außerhalb von Gebäuden
(ergänzende Festsetzung)

Zur Minderung von belauchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei nachtaktiven Insekten ist ausschließlich Warmweißes Lichtspektrum, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichtfarbtemperatur max. 3.000 K) mit geschlossenen, nur zum Boden abstrahlenden Licht (Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

3. **Hinweise**

Überlagernd rechtskräftiger Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan überplant und ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich vollumfänglich den Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels". Erstes Änderungsplan (B 158/ 2. Ä).

Dieser Bebauungsplan ergänzt in seinem räumlichen 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 einzelnen Festsetzungen 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 Regenwassersammel 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 Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) sind Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWaG) bis zu einem Rückhaltevolumen von 20 Kubikmetern ohne Anzeigepflicht und ohne unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Filterung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Versickerungsschächte ist nur zulässig, wenn der damit verbundene Versuchsbetrieb gemäß nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis,
die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortprüfung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossener abflusswirksamer 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.
Auf das Kapitel 4 Artenschutz im Umweltbericht zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die darin formulierten artenschutzlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten und umzusetzen.

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 der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle der Bäume im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und bauliche Anlagen in Sinne der Satzung auf das Baubeil auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 2a (3) Landeskompetenzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können potentiell Brutplätze von Vögeln (z. a. Offenlandarten (z.B. Rebhuhn, Feldlerche) und gebäudegebundene Arten) und Feldhamster betroffen sein. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung dürfen nicht verstoßen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Feldhamster
Das Auftreten jeglicher Baumaßnahmen ist das Baufeld in der Aktivitätszeit des Feldhamsters durch einen kenntlich machen (Bildzeichen oder vergleichbare Qualitätsklasse) 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, Vermeidung-, Vergrämungsmaßnahmen) sind im Vorfeld abzustimmen. Bei Nachweis von Feldhamstern ist die Umsetzung der Maßnahmen bis 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. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, über-Eck-Verglasungen und transparente Abstellvorrichtungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:
Zum Schutz von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag geschehe Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent (je nach Schwellenwerte können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bondierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, Ätzfarben Folien oder Neze vorgelegte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbepflanzungen. Abstände, die Glasflächen zu Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie zu Gebäuden und der Technik auszuführen. Bei Planung und Verwendung von Glasbausteinen und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

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

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

Aufgrund der Fundgeschichte andere Vorhaben ist im Plangebiet mit den Entdecken von Kulturdenkmälern im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu rechnen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dass Innerhalb des Geltungsbereiches im Erdreich archäologische Befunde aus römischer und noch älterer Zeit liegen. Es ist frühzeitig, schon vor Beginn aller Planungen, mit der Generaldirektion Kulturerbe Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016 300, Fax: 06131/2016 333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) Kontakt aufzunehmen, um die jeweiligen Belange zu besprechen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

4. ***Artenschutzrechtlicher Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken***

Die Artenschutzrechtlichen Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen. Die textliche Festsetzung Nr 1.6.3 des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" ist zu beachten.

5. ***Rechtsgrundlagen***

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), *die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)* geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWaG**) vom 26.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.04.2022 (GVBl. S. 207).

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

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienststeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

CAD – Planelemente		
Planset:	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan B 158 3.Änn PlLeg	21.03.23
Signaturbibliothek	SGE B158 LTW.pmp	03.07.20
Textliche Festsetzungen	3-Ä B158 3.Ä.docx	14.03.23

Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
61 Bauamt	Kalander gezeichnet		

Verfahren	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss nach dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.07.20
2. Mitteilung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. gem.§ 3 Abs. 1 BauGB	03.07.20
3. Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.07.20
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB 4. Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 4 a Abs. 3 BauGB	04.11.20 08.13.22
5. Mitteilung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB 5. Mitteilung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 4 a Abs. 3 BauGB	04.11.20 08.13.22
6. Beschluss der Satzung gem. § 10 Abs.1 und 2 BauGB 6. Beschluss der Satzung gem. § 10 Abs.1 und 2 BauGB	04.11.20 08.13.22
7. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 BauGB 7. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 BauGB	
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.3 BauGB 8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.3 BauGB	
9. Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs.2 BauGB	
10. Ausgefertigt	
Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB Bekanntmachung gem.§ 10 Abs. 3 BauGB	Oberbürgermeister

Bearbeitet bis	Grün Lanser
Zeichnerin	Neumann
Abteilungsleiter	Rosenberger