Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 23.01.2024
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

SO		Art der baulichen Nutzung
0,39	a	Grundflächenzahl (GRZ) / Bauweise
	V	Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum (SO)

Maß der baulichen Nutzung

OKmax. Höhe baulicher und sonstiger Anlagen, Angaben in Meter ü. NHN als Höchstmaß

V Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Private Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: TGa Tiefgarage

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Katastergrundlage 1:500

Höhenpunkt bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "H 96" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.
Die geänderten oder ergänzten Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "H 96" sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen rot markiert.

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1.1 *Vorhabenbezogene Festsetzungen im Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum (SO)*
(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1.1 Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen für das SO sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum (SO) dient der Unterbringung der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05, eines Medizinischen Zentrums sowie der Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen und Büros.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Wohnungen für Spieler:innen/ Mitarbeiter:innen des 1. FSV Mainz 05 zur zeitlich begrenzten Nutzung,
- Schulische Einrichtungen/Internate,
- Fanshop des 1. FSV Mainz 05.

1.3 *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ darf durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,83 überschritten werden.

1.3.2 Höhenbezugspunkt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Der Höhenbezugspunkt befindet sich mittig vor der südlichen Gebäudefassade auf dem Vorplatz und liegt bei 119 m ü NHN.

1.3.3 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) kann die festgesetzte maximale Oberkante des Hauptbaukörpers (141 m ü. NHN) ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich bis zu einer Höhe von 143 m ü. NHN überschritten werden.

Abweichend von der festgesetzten Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen darf diese ausnahmsweise zur Errichtung von Flutlichtmasten für das angrenzende Bruchwegstadion bis zu einer Höhe von 155 m ü. NHN überschritten werden.

1.4 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

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

1.5.1 Zuwegung über öffentliche Grünfläche

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind maximal zwei Zuwegungen mit jeweils einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind unzulässig.

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

1.6.1 Versiegelung

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

1.6.2 Nisthilfen

Im Sondergebiet sind in die Fassaden des Gebäudes mindestens 2 Fledermauskästen zu integrieren. Die Nisthilfen sind vorrangig an den westlich und südlich ausgerichteten Fassaden anzubringen.

Im Sondergebiet sind an den Fassaden oder im Bereich von Dachaufbauten des Gebäudes mindestens 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter und mindestens 1 Nisthilfe für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Nisthilfen sind vorrangig an den Dachaufbauten sowie an den westlich und südlich ausgerichteten Fassaden anzubringen.

1.7 *Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Grundrissorientierung

Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sowie krankenhausähnlichen Gesundheitseinrichtungen sind ausschließlich auf der Südseite des Gebäudes zulässig.
Ausnahmsweise können öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen o.g. Einrichtungen auch an den übrigen Gebäudefassaden zugelassen werden, wenn durch vorgelagerte schallschützende Bauteile die Geräuscheinwirkung der Sportanlagen so abgeschirmt werden, dass vor den öffenbaren Fenstern die Richtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden.

1.7.2 Beleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 2.500 K Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.
Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

1.8 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung „B1" sind als hochstämmiger Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung „B2" sind als hochstämmiger Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung „B3" sind als hochstämmiger Baum 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Strauchpflanzungen ist ein Großstrauch (Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen können an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch sein.

1.8.2 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, und durch Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen gemäß 1.8.1 können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m³ 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 nach zu pflanzen.

Ausnahmsweise ist bei Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf unterbauten Flächen ab einer Mindestzahl von zwei Stellplätzen für je angefangene vier oberirdische Stellplätze die Pflanzung eines Großstrauches (Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 150-200 m) anstelle eines Baumes zulässig. Die Großsträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nach zu pflanzen.

1.8.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen im Sondergebiet sind zu mindestens 20% (20 vom Hundert) vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche 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.

Auf mindestens 8% der Grundstücksfläche im Sondergebiet sind standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.8.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15˚ Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik ist zulässig.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt. Für die intensive Dachbegrünung ist mindestens ein durchwurzelbarer Substrataufbau von 30 cm und eine Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und kleinen Gehölzen vorzusehen.

Darüber hinaus ist eine weitere Inanspruchnahme der Dachfläche durch o.g. Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn für je angefangene 100 m² nicht hergestellte extensive Dachbegrünung zusätzlich ein Baum 1. oder 2. Ordnung auf dem Baugrundstück gepflanzt wird. Anzupflanzende Bäume gemäß der Festsetzung Nr. 1.8.1 können angerechnet werden.

1.8.5 Fassadenbegrünung

Außenwände ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist.

Ausnahmsweise ist anstelle der Begrünung mit Kletterpflanzen eine Begrünung durch Pflanzung von Einzelbäumen vor der Außenwand zulässig. Der Abstand der Bäume (Stammachse) zur Außenwand darf dabei höchstens 5 m betragen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige und grenzständige Außenwände.

1.9 *Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.9.1 Die durch Planeintrag als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen jede Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Bei Verlust von Bäumen sind diese durch hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringem Umfang abgewichen werden.

1.9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen und Sträuchern sind diese wie folgt zu ersetzen: Bäume, die nicht bereits zum Erhalt festgesetzt sind, sind durch hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen. Sträucher sind durch standortgerechte und vorwiegend heimische Arten (2x verpflanzt, 100 -150 cm) zu ersetzen.

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

2.1 *Dachform*

2.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Neigung.

2.2 *Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen*

2.2.1 Abfall- und Wertstofftonnen oder –behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 *Werbeanlagen*

2.3.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.3.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten unzulässig.

2.3.3 Werbeanlagen/Leuchtreklamen/Videowände und sonstige Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.3.4 Werbeanlagen am Gebäude dürfen höchstens 10 % der Wandfläche pro Gebäudeseite betragen.

3. *Hinweise*

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.

Änderung des Bebauungsplanes "H 62"

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg (H 62)".

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu beachten. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

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.

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die Gefährdungen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen bzw. reduzieren. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten und umzusetzen.

Nisthilfen

Als bestandsschützende Maßnahme wird grundsätzlich ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/ Vögel) am Gebäude empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Auf das Baumgutachten zum Bebauungsplan und die darin festgelegten Maßnahmen zum Baumerhalt wird verwiesen. Diese sind einzuhalten.
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer aller Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.
Vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen sind die jeweiligen betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen.

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Bodenverunreinigungen

Im Vorhabenbereich wurden im Rahmen von Sondierbohrungen Auffüllungen bis etwa 2,60 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die aus der Auffüllung analysierte Feststoff-Mischprobe weist einen erhöhten Wert von PAK auf und übersteigt mit 4,47 mg/kg geringfügig den Vorsorgewert nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV eingehalten werden oder dieser nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) klassifiziert wurde.

Grün- und Freiflächen

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Grün- und Freizeitflächen mit einem der Nutzung bzw. der zu erwartenden Durchwurzelungstiefe (gem. Pflanzplan) entsprechenden Oberboden aus unbelasteten Bodenmaterial (ohne Bauschutt) ausgestattet wird. Die entsprechenden Flächen sind bzgl. der vorgenannten Anforderungen nach BBodSchV zu untersuchen oder der Oberboden ist entsprechend aufzubauen bzw. durch Bodenaustausch herzustellen.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.
Zur Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, das die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Rigolen vorsieht.
Die Versickerung über Rigolen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können darüber hinaus Zisternen errichtet werden (bis 50 m³ Inhalt zulassungsfrei).

Es ist sicherzustellen, dass das gesammelt fortgeleitete und über die geplanten Rigolen zu beseitigende Niederschlagswasser ausschließlich über unbelastete Bodenhorizonte versickert wird. Die Versickerung über Rigolen stellt eine Gewässerbenutzung da und bedarf daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) einzureichen.

Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Umgebung des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Wallstraße - Mombacher Straße - G 80/03". Gemäß § 21 Abs. 2 DSchG sind Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, frühzeitig der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Demgemäß ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/20 16 - 300, Fax: 06131/20 16 - 333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.de), der Beginn der Erdarbeiten 10 Werktage vorher schriftlich (Post oder Fax) mitzuteilen, damit Vertreter des genannten Amtes am Tage des Aushubes zugegen sein und die Arbeit beobachtend begleiten können. Sollte es während des Bauaushubes zur Aufdeckung von Funden und Befunden kommen, muss in gegenseitiger Absprache eine fachgerechte landesarchäologische Bearbeitungszeit eingeräumt werden. Hierzu erwartet die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, die Kontaktaufnahme durch den Bauherrn.

Weiterhin sind Zeugnisse der Erdgeschichte und des früheren Lebens bekannt bzw. zu erwarten (§ 3 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz RLP). Zur Sicherung dieser Kulturdenkmäler ist eine Meldung 10 Tage vor Beginn von Erdarbeiten an die Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56007 Koblenz, erdgeschichte@gdke.rlp.de, 0261-6675-3033 zu erfolgen. Zur Planung der notwendigen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten ist deutlich im Vorfeld von Erdarbeiten eine Kontaktaufnahme des Investors an obige Adresse notwendig.

Eingriffe in den Boden (Regelwerke)

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 197-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz

Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens 2 Wochen vor Beginn der Untersuchung beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Pflanzenvorschlagsliste

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche, Sorte 'Trump'
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant'

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche, Sorte 'Plena'
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x lavallei ‚Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaeagnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Großsträucher

Kletterpflanzen für die Begrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwänden

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt*
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

* Arten benötigen eine Kletterhilfe

Sträucher, Stauden, Gräser (intensive Dachbegrünung)

Sträucher:

Berberis thunbergii i.S.	Thunbergs Berberitze in Sorten
Calluna vulgaris	Heidekraut, in Sorten
Cotoneaster dammerie i.S.	Zwergmispel
Salix repens argenta	Kriechweide
Zwergrosen	

Stauden:

Calamintha nepeta	Bergminze
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Iris pumila	Zwergschwertlilie
Nepeta x faassenii	Katzenminze
Origanum vulgare	Dost
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Gräser:

Carex montana	Berg-Segge
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Festuca rupicaprina	Gämsen-Schwingel
Festuca valesiaca	Walliser Schwingel

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

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 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 22 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. 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 Dienstzeiten eingesehen werden.

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

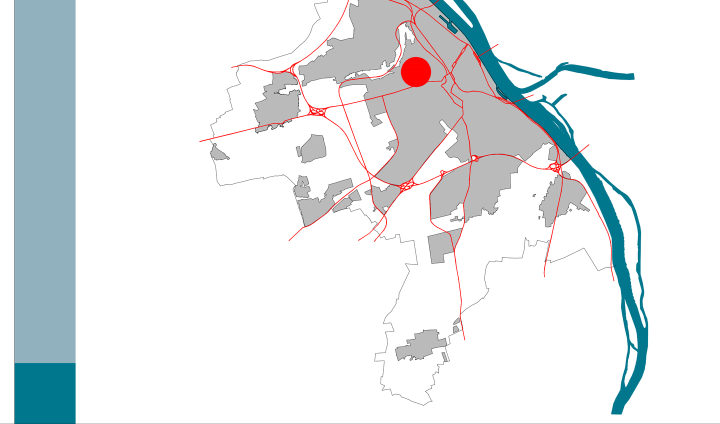
CAD - Planelemente

Vorhabenträger

Genehmigung

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan H 96
erneute Planstufe II

"Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP"



Landeshauptstadt Mainz