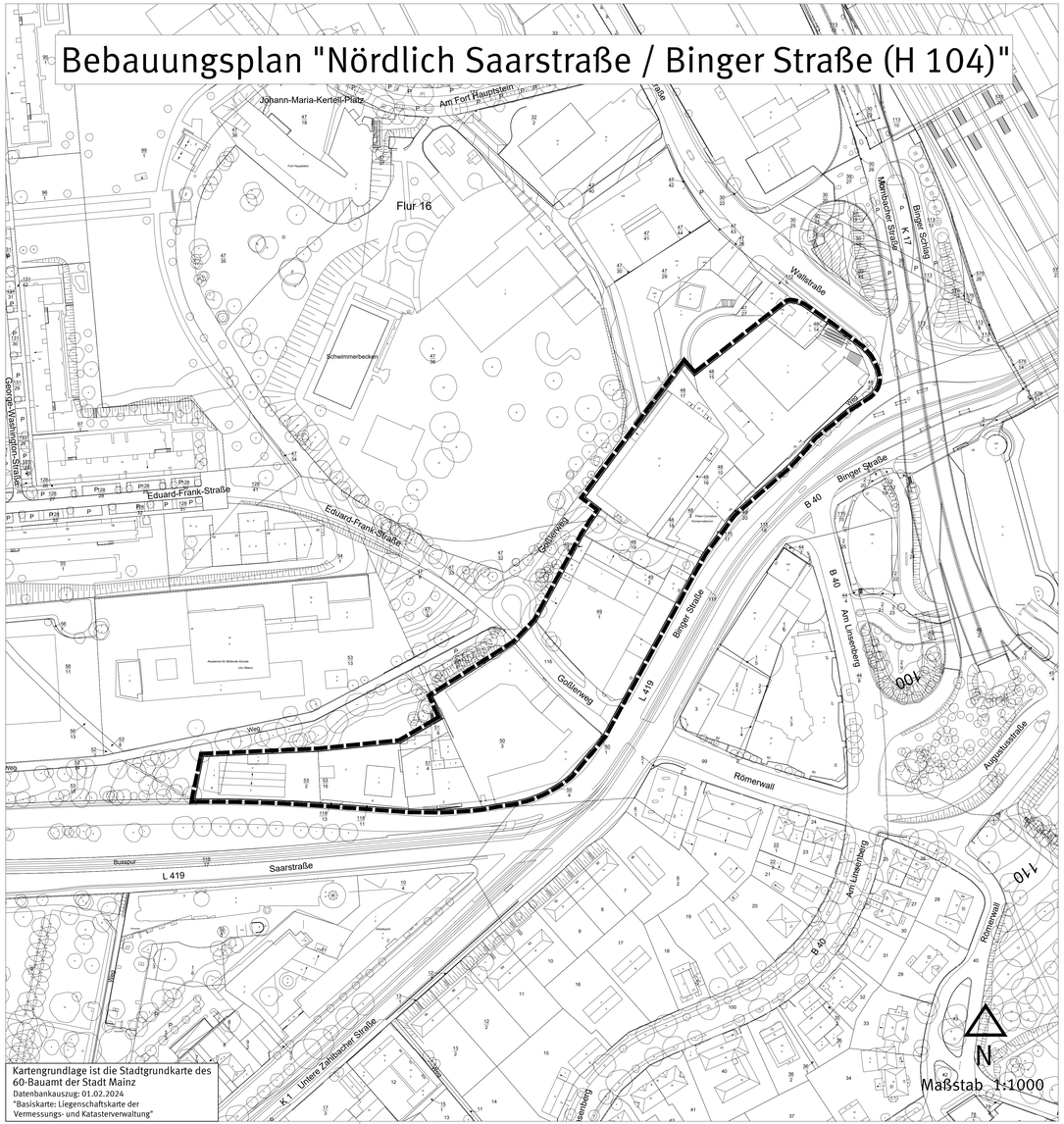
Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 01.02.2024
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Einzelhandel
(§ 9 Abs. 2a BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Getränke außer in großen Gebinden*
- *Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie*
- *Bücher und Zeitschriften*
- *Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)*
- *Schnittblumen*
- *Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan*
- *Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe*
- *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
- *Baby- und Kinderartikel*
- *Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)*
- *TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik*
- *Ton- und Bildträger*
- *Foto, Video, Optik*
- *Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)*
- *Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)*
- *Nähmaschinen*
- *Uhren und Schmuck*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Campingartikel (außer Großteile)*
- *Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer*
  - *Sportgroßgeräte generell,*
  - *Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:*
    - *Golf*
    - *Motorradfahren*
    - *Reiten*
    - *Fechten*
    - *Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln*
    - *Tauchen*
    - *Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)*
    - *Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren*
- *Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)*
- *Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)*
- *Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*
- *Textilien, Heimtextilien*

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, jedoch maximal auf 450 m² Verkaufsfläche, zulässig. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. Hinweise

Bodenfunde/ Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 104" berührt in dem Teilbereich nordöstlich des "Goßlerweges" das rechtsverbindliche Grabungsschutzgebiet "Wallstraße - Mombacher Straße G 80/03". In diesem Bereich ist mit Funden, Befunden sowie verborgenen Kulturdenkmälern zu rechnen.

Sollte es zu Erdeingriffen kommen (z. B. bei der Umgestaltung der Außenanlagen), so ist für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.

Den Bauherren wird empfohlen sich in diesem Fall frühzeitig mit der Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zur Vorabstimmung des Vorhabens in Verbindung zu setzen.

Bodenschutz/ Altlasten

Nahezu der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" überlagert sich mit Bodenschutzflächen bzw. Altstandorten, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert sind und laufend fortgeschrieben werden. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht daher das Risiko, dass lokal Bodenverunreinigungen auftreten können, die mit den bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht festgestellt wurden.

Baumaßnahmen und insbesondere Eingriffe in den Untergrund bedürfen grundsätzlich im Bereich der Altstandorte der Zustimmung durch die obere Bodenschutzbehörde. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen sowie Entsiegelungen. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist die zuständige Bodenschutzbehörde in Kenntnis zu setzen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Zuge wird auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verwiesen.

Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere Vögel und Fledermäuse, sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Das Ergebnis 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt, ist eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser verwendet werden. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), 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. Bei der Verwendung größerer Glaselemente (Übereckverglasungen etc.), ist ein mit dem 67-Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K,) mit gerichteterem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden. (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet).

Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem 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.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

Begrünungs- und Gestaltungssatzung

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 Landesbauordnung (LBauO) und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung (LBauO).

In der Satzung werden Anforderungen zur Gestaltung und Begrünung 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 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

3. 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: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)

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)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

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

Denkmalschutzgesetz (**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 67-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

Planteil	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan H104_S.dwg	06.10.2025
Digitale Stadtgrundkarte	SGK H104.dwg	01.02.2024
Textliche Festsetzungen	3_TF-H104.la.docx	06.10.2025

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	25.09.2025	gez. i. V. V. Lüders

Verfahren — **Genehmigung**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.11.2023	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	15.12.2023	
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 BauGB:	15.05.2024	
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 BauGB:	06.09.2024	
5. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	06.09.2024	
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB:	von 16.09.2024 bis 30.09.2024	
7. Benachrichtigung/Einstellung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	12.06.2025	
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	27.06.2025	
9. Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	von 04.08.2025 bis 05.09.2025	
10. Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:		
11. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
12. Erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
13. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
14. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
15. Ausgefertigt:		
16. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Groh Avenarius		
Zeichner/in	Gerter		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		
Mainz,		Ausgefertigt, Mainz,	
Beigeordnete		Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — H 104
Satzungsbeschluss

"Nördlich Saarstraße / Binger Straße"

Landeshauptstadt Mainz