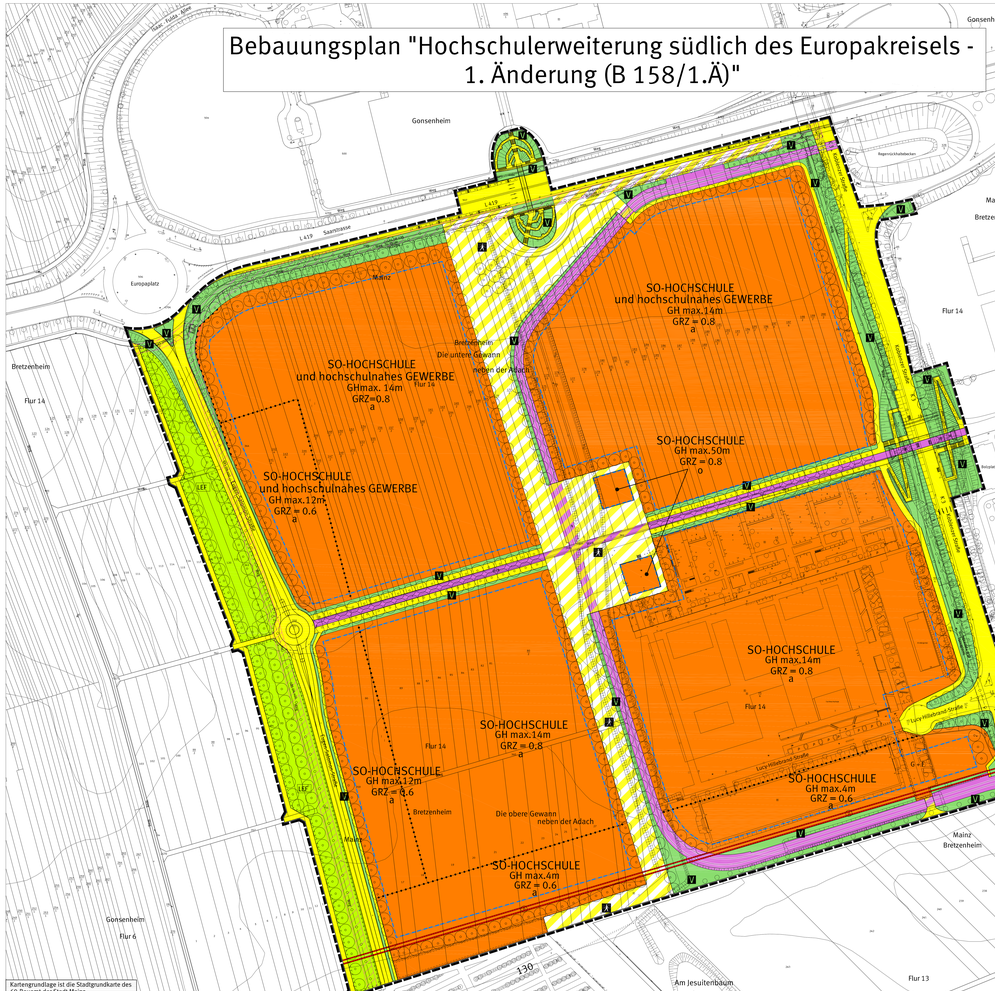
Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/1.Ä)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankaussage: 31.01.2012
- Basiskarte: Liegenschaftskarte or
- Vermessungs- und Katasterverwaltung"

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 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe ü. Höhenbezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

ÖPNV - Trasse

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung siehe Planeintrag)

Schutzstreifen für Gashochdruckleitungen

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün -

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

LEF Landespflegerische Ersatz-und Ausgleichsflächen (LE-Flächen) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

G + F Fläche mit Geh- und Fahrrecht

Anzupflanzende und zu erhaltende Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Katastergrundgrenze 1 : 1 000

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Römische Wasserleitung)

ÖPNV - Trasse (Straßenbahn)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/1.Ä)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 *Art der baulichen Nutzung*

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe

Das im Plan festgesetzte "Sondergebiet (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" dient der Unterbringung von Gewerbe-, Dienstleistungsbetrieben und Bildungseinrichtungen, die im Bereich von Forschung und Lehre mit Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz kooperieren. Es dient darüber hinaus 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. Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude und Anlagen von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich der zugehörigen Forschungs- und Versuchsanlagen, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe, die im Bereich von Forschung und Lehre mit Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz kooperieren.
2. Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz .
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen.
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen.
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bei den in Nr. 1 genannten Gewerbebetrieben sowie bei den in Nr. 2 genannten Hochschulen, soweit für eines geordneten Betriebsablauf deren Erforderlichkeit nachgewiesen wird.

1.1.2 Sondergebiet (SO) - Hochschule

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 Plangebietes und des Universitätscampus dienen.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen.

Ausnahmen nach der Hochschulrahmengesetz (HRG) vom 19.1.1999, zuletzt geändert am 12.04.2007.

§ 1 Anwendungsbereich
Hochschulen im Sinne dieses Gesetzes sind die Universitäten, die Pädagogischen Hochschulen, die Gesamthochschulen und die Hochschulen staatlich anerkannter Richtungen des Bildungswesens, die nach Landesrecht staatliche Hochschulen sind. Dieses Gesetz betrifft, soweit dies in § 70 bestimmt ist, auch die staatlich anerkannten Hochschulen.

1.2 *Bauweise*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge unter Beachtung der Festsetzung 1.8.3 zu errichten.

1.3. *Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

1.3.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 *Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Römische Wasserleitung Finthen - Mainz

Innerhalb der im Bebauungsplan im Sondergebiet "Hochschule" gekennzeichneten Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Römische Wasserleitung), sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.5 *Verkehrsflächen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Fahrverschließung

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch Verkehrsflächen festgesetzt. Die weitere Erschließung" des Plangebietes erfolgt je nach Bedarf - mit entsprechenden Straßen (Sekundärerschließung). Diese Sekundärerschließung darf die Grün- und Freiraumkonzepte zerschneiden und entlang des einzelnen "Quadranten", die ÖPNV- Trassen sowie die Straßen, Fuß- und Radwege queren.

**Hinweis:*
Weitere Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

1.6 *Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Ausgleich von Eingriffen, Strukturen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 u. 3 BauGB)

1.6.1 LE - Flächen

Die im Plan für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (LE-Flächen) festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Wiesen mit Hochstammbäumen" anzulegen. Diese für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (LE) festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes "Mainzer Sand" dargestellt "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Darüber hinaus werden die mit dem Sondergebiet "Hochschule" und dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft, auf einem im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstück, Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Parzelle Nr. 41 sowie auf einer Teilfläche des im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstücks, Gemarkung Weisenau, Flur 7, Parzelle Nr. 17/16 ausgeglichen.
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Laubenheim soll auf einer Fläche von 18,000 m² ein Teich und auf dem Grundstück in der Gemarkung Weisenau soll auf einer Fläche von 2.800 m² extensives Grünland mit vereinzelten Gehölzen" angelegt werden. Diese für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen, externen Flächen sind dies, mit dem Sondergebiet "Hochschule" und dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Als Ersatz für die durch die "Mainzelbahn" entfallene Ausgleichsfläche südlich der Lucy-Hillebrand Straße wird der mit dem Sondergebiet "Hochschule" und dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft eine externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 4.943 qm auf einem im Eigentum befindlichen Grundstück, Gemarkung Finthen, Flur 8, Gemarkung Laubenheim und umfasst die Entwicklung einer Streuobstwiese und die Anlage von Lockern, randlichen Gehölz- und Baumpflanzungen".

Die mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf den Grundstücken, Gemarkung Finthen, Flur 8, Gemarkung Laubenheim, Gemarkung Gonsenheim, Flur 23, Parzellen Nummern 419, 753, 773, 774, 795, 796, 800, 810 ausgeglichen. Auf diesen Grundstücken, die insgesamt eine Fläche von 14,570 m² aufweisen, soll eine ausreichende Öffentlichkeit mit hohen Grünanteilen und einzelnen Gehölzen" entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes angelegt werden.
Diese für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen, externen Flächen sind den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

**Hinweis:*
Details zur Ausbildung der Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.6.2 Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens für die Gashochdruckleitung

Innerhalb des im Plan festgesetzten Schutzstreifens für die Gashochdruckleitung sind keine Anpflanzungen zulässig.

1.6.3 Im städtischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Artenauswahlliste zu verwenden. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte können aufgrund der unterirdischen Versorgungsleitungen und der von der Nord-Richtung ÖPT die Ausrichtung "Im Straßenraum" angepasst werden.

1.6.4 Pflanzqualität

Die durch Planeintrag festgesetzte Pflanzfläche ist vollständig mit heimischen und standortgerechten Arten zu begrünen und gleichzeitig zu unterhalten. Dieses ist mindestens 20 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Innerhalb der im Plan festgesetzten Pflanzfläche sind entsprechend der Artenauswahlliste folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
bei Bäumen beträgt der Mindest- Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 18 cm bis 20 cm, es ist Baumware zu Pflanzen;
bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit Ballen und einer Mindesthöhe von 150 cm bis 175 (200) cm zu verwenden;
bei Sträuchern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 60 cm bis 100 cm zu verwenden.

1.6.5 Tiefgaragendeckung

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindestzeiten festgesetzt:
für Rasen/ niedrige Sträucher 60 cm
für hoch wachsende Sträucher und Bäume 100 cm

1.6.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind (bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen ist eine Extensivbegrünung beziehungsweise eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterassen, verglaste Anlagen, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgenommen.

1.6.7 Fassadenbegrünung

Für- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 qm sind mit Gerüsten bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Geh- und Fahrrecht

Innerhalb der als Geh- und Fahrrecht "G+F" festgesetzten Fläche zwischen der Lucy-Hillebrand Straße und der südlich verlaufenden Straßenbahntrasse ist ein Weg mit einer Windeschnitte von 6,00 m herzustellen.
Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit. Das festgesetzte Fahrrecht "F" ergeht zugunsten der Allgemeinheit und ist auf Fahrradverkehr begrenzt, sowie zugunsten der Landwirtschaft.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Schutzbedürftige Nutzungen

Im Abstand von 125 Metern zu der im Süden dieses Bebauungsplanes verlaufenden Grenze des städtischen Geltungsbereiches (= nördliche Begrenzung des "Dalheimer Weges") sind Wohnungen unzulässig.

1.8.2 Schallschutz

Im Bereich zwischen der Saarstraße und der in der nachfolgenden Abbildung "Schalltechnischer Untersuchung - Anhang 5.1" gekennzeichneten 60 dB(A) - Linie sowie in dem Bereich zwischen der Koblenzer Straße (K3) und der in der nachfolgenden Abbildung "Schalltechnischer - Anhang 5.2" gekennzeichneten 60 dB(A) - Linie sind Aufenthaltsräume von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone etc.) unzulässig.

Mainz, Lise-Meitner-Straße
Mainz, Lise-Meitner-Straße
Mainz, Lise-Meitner-Straße