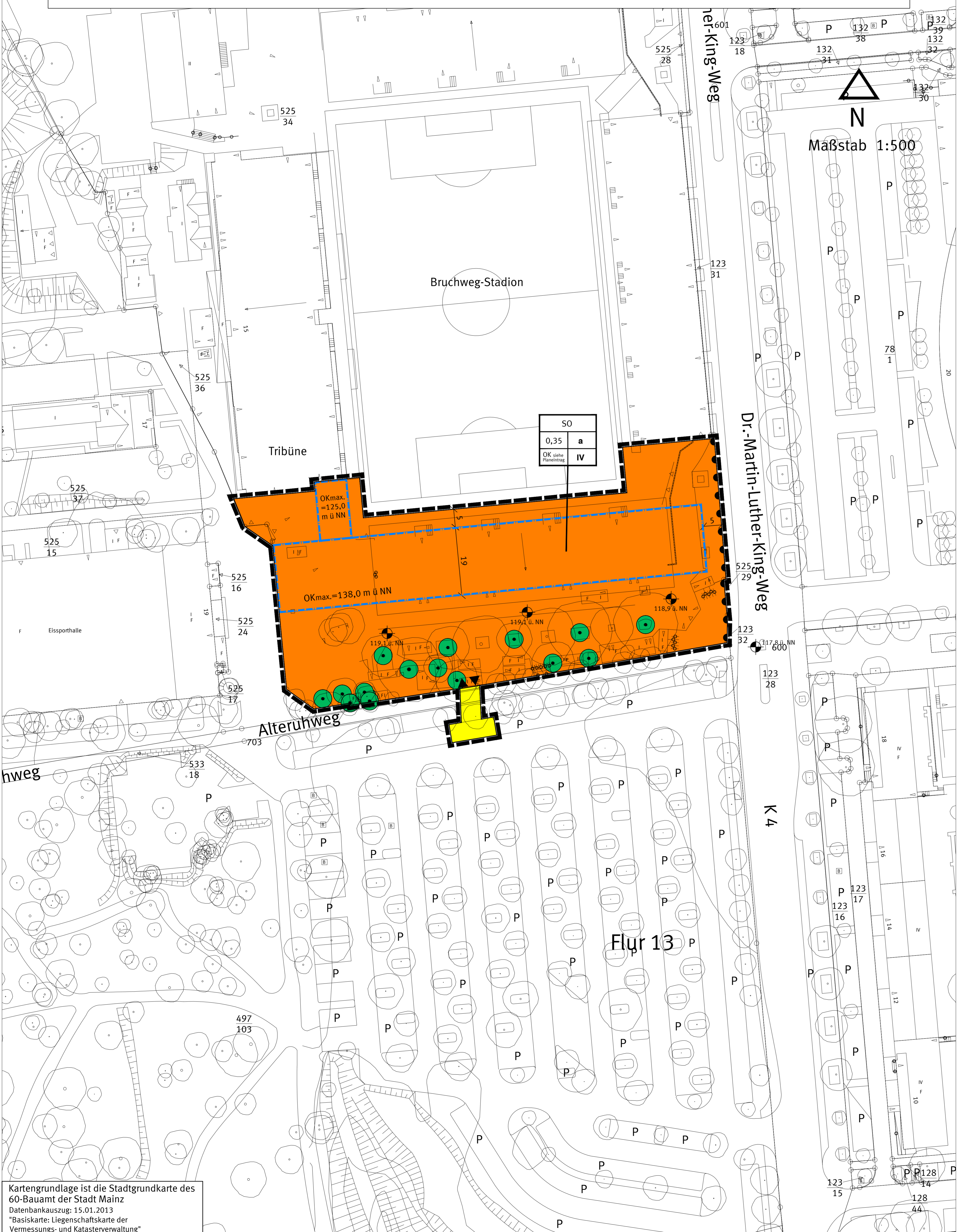


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumat der Stadt Mainz
 Datenbanksatz: 15.01.2013
 "Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
0,35	a	Grundflächenzahl (GRZ)
OKmax.	IV	Höhe baulicher und sonstiger Anlagen
		Zahl der Vollgeschosse

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

Sondergebiet

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

OKmax. Höhe baulicher und sonstiger Anlagen, Angaben in Metern ü. NN als Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8 Grundflächenzahl

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

a Baugrenze

abw. Bauweise

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

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltungen

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Bemessung

Katastergrundlage 1:500

Höhenpunkt bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NN

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen im Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum (SO)
 (§ 12 Abs. 3a 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 eines Sportmedizinischen Zentrums und der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Wohnungen für Spieler/Mitarbeiter des 1. FSV Mainz 05 zur zeitlich begrenzten Nutzung
- Schulische Einrichtungen/Internate,
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten
 - Sanitätswaren, Pharmazie

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

1.3.1 Stellplätze

Die festgesetzte GRZ darf durch die Errichtung von Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

1.3.2 Höhenbezugspunkt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen beziehen sich auf Normal Null (NN).

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 Mülltonnenstandplätze

2.2.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzugrün.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeflyer und Werbetürme sind unzulässig.

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

2.3.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, 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

Änderung des Bebauungsplanes "H 62"

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

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

1.5.1 Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.

1.5.2 Im Bereich der Stellplatzanlagen ist je 4 ebenerdige Stellplätze mind. 1 Großbaum (18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² herzustellen.

1.5.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° und einer zusammenhängenden Fläche über 20 m² sind extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für Dachflächen die für die Errichtung von solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen vorgesehen sind. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Technische Einbauten und Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

1.5.4 Auf bereits verdichteten Flächen ist eine tiefgründige Bodenlockerung vorzunehmen soweit diese Flächen zur Begrünung vorgesehen sind. Darüber hinaus ist eine tiefgründige Bodenlockerung aller im Rahmen des Baubetriebes beanspruchten Flächen, die für eine Begrünung vorgesehen sind, durchzuführen. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind einzuhalten.

1.5.5 An der West- und der Ostfassade des zu errichtenden Gebäudes und den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind durch eine fachkundige Person mindestens insgesamt 10 Ersatzquartiere für Fledermäuse und insgesamt 20 Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1.6.1 Grundrissorientierung

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

1.6.2 Beleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet).

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

1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle überwiegend tür- und fensterlosen Wand- und / oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 m² mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2 Von der Pflicht zur Begrünung von Fassaden und Dächern kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren 19 qm Ausgleichsfläche je 40 qm nicht nachgewiesener Fassaden- oder Dachbegrünung bereitgestellt wird.

1.7.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Bäumen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1.8.1 Die Bäume an den zeichnerisch dargestellten Standorten sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen 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 Mülltonnenstandplätze

2.2.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzugrün.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeflyer und Werbetürme sind unzulässig.

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

2.3.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, 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

Änderung des Bebauungsplanes "H 62"

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

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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 unversichertes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht für die Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Umgebung des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Wallstraße - Mombacher Straße - G 30/03". 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: archaologie-mainz@online.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 Aushubes 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.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fallgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume und absterbende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen verwendet, Sandstrahlungen vorgenommen, Siebdrucke oder farbige Folien aufgebracht oder Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen vorgelagert werden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind jeweils entsprechenden Leitfäden zu entnehmen (z. B. Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen, 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach, www.vogelglas.info/public/leitfaeden-voegel-und-glas_dt.pdf).

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet). Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1482).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. 2013, S. 139).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

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			
Amort	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Baumat	Kataster geprüft		

CAD - Planemente			
Plantitel	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan H96 P10.dwg	26.06.13	
Digitale Stadtgrundkarte	StGK1904.dwg	15.03.13	
Textliche Festsetzungen	3-TF-H 96-ep.docx	25.06.13	

Vorhabenträger	
Datum	Unterschrift

Verfahren		Genehmigung	
Datum		Datum	

1. Einholung des Beschlusses durch den Stadtrat zur Durchführung eines Satzungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 1 BauGB.	
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 7 Abs. 1 BauGB.	
3. Beschluss über die Kennzeichnung des § 13 a BauGB.	
4. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Kennzeichnung des § 13 a BauGB.	
5. Öffentliche Bekanntmachung des Umweltschutzes des Umweltschutzes gemäß § 13 a BauGB.	
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB bzw. Anordnung vom ... bis ...	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.	
8. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: ...	
9. Beschluss zur Einleitung / eingeleiteter öffentl. Auslegung gemäß § 14 Abs. 1 BauGB aufgrund der Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 14 Abs. 2 BauGB.	
10. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: ...	
11. Unterrichtung des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger gemäß § 17 Abs. 1 BauGB.	
12. Satzungsplan durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.	
13. Zustimmung des örtlichen Verwaltungsausschusses gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.	
14. Ausfertigung	
15. Bekanntmachung des Beschlusses / mit Genehmigung und Maßnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.	

Bearbeiter	Schmitt			
Zeichnen/im	Grub			
Abteilungsleiter	Stöckl			
	Neumann			
	Strobach			

Amtsleiter	Mainz			
Ingenieur				

