

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wilhelm-Theodor-Römhled-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"

Der Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römhled-Straße (W 81/1.Ä)" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die Festsetzung 1.1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wilhelm-Theodor-Römhled-Straße (W 81)". Zusätzlich wurden einzelne Hinweise modifiziert oder aktualisiert bzw. ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen und sonstigen Inhalte des am 29.05.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "W 81" sind - mit Ausnahme der hier vorgenommenen Änderungen - nach wie vor uneingeschränkt gültig.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) – Sondergebiet für Büro, Dienstleistung und Verwaltung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO) – Sondergebiet für Büro, Dienstleistung und Verwaltung dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäuden.

Zulässig sind:

- Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Hinweise

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i. S. d. § 54 WHG) ortsnah zu versickern.

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, Riegeln 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).

Bes. Artenschutzhinweis

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Aufgrund der mit Grünstrukturen ausgestatteten Umgebung des „W 81/1.Ä“ können insbesondere geschützte Vogel- oder Fledermausarten vorkommen.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind daher im Vorfeld vorhandene Bäume und Gehölzbestände, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld auf das Vorkommen besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG vertiefend zu untersuchen. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten dürfen eine unvermeidbare und zulässige Rodung, Fällung und Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Genehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./29.2. vorgenommen werden. Der Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten sollte nur vor oder nach der Brutzeit der Vogelarten erfolgen, also bis 28.2./29.2. oder ab 1.9.. Die Arbeiten an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie der Abriss von baulichen Anlagen mit Nachweisen von an Gebäude brütenden Vogelarten dürfen jeweils nur außerhalb der Brutzeit der Art, d. h. im Zeitraum 1.9. bis 28.2./29.2. durchgeführt werden.

Im Nachweisfall - auch anderer Tierarten wie z. B. Fledermäuse oder Bilche - ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären.

Nisthilfen

Bei Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsstützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/Vögel) empfohlen. Für gefährdete Vogelarten bspw. sollte die Anbringung künstlicher Nisthilfen durch die Montage von Universalnisthöhlenkästen erfolgen. Die Verortung künstlicher Gebäudenisthilfen für Fledermäuse (z. B. Fassadenflachkästen oder Fledermausrundhöhlen für die Zwergfledermaus) an den Fassaden baulich zu verändernder Bestandsgebäude bzw. neu errichteter Gebäude sollte nicht über Türen und Fenstern erfolgen (Kotanfall); sie dürfen nicht beleuchtet werden. Der Zuflug muss frei sein und die Anflugstelle griffig. Möglich ist dies in Form von Holzverkleidungen an den Gebäuden oder durch den Aufbau oder Einbau von Quarzitsteinen bzw. -kästen.

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind möglichst auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem reflexionsarme Gläser mit einem geringem Außenreflexionsgrad 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 oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.

Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen und es ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zum Arten- schutz.

Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten im Freien ausschließlich geschlossene, warm- weiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht verwendet werden.

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

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer von Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen in der jeweils gültigen Fassung (R SBB) zu schützen. Im Falle geplanter Abriss-, Bau- und Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn 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. Die für zu errichtende Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 2 m zum Kronentraubereich einhalten. Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traubereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zum Baum- schutz.

Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz (BGS)

Bei Abweichungen zwischen den textlichen Festsetzungen des „W 81/ 1.Ä“ und der BGS gelten als Mindeststandards die Vorgaben des „W 81“. Da aus heutiger ökologischer und klimaökologischer Sicht eine Optimierung aber wünschenswert

ist, wird die BGS auf Baugenehmigungsebene zur Umsetzung auch bei Bauvorhaben im „W 81/1.Ä“ empfohlen.

Die BGS 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 sollte auf Vorhaben angewendet werden, 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.

Energie- und Wärmeversorgung

Die angestrebte Reduktion der stadtweiten Kohlenstoffdioxid-Emissionen um 95% und des Endenergieverbrauchs um 50% erfordert nachhaltige und zukunfts-fähige Versorgungskonzepte, insbesondere im Neubau. Der Wärmemasterplan 2.0 (2023) ist dabei eine Orientierungshilfe.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Energie- und Wärmeversorgung.

Bodenfunde und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "W 81" liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße - G 80/08".

Sollte es im Rahmen der Umnutzung 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.

3. 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 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 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), § 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. 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.