

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Planstufe II

0 53

"Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne" -Teil 2- Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan besteht aus Teil 1 (Planzeichnung) und Teil 2 (Textliche Festsetzungen und Hinweise)

Veröffentlichung im Internet

von 26.02.2026 bis 30.03.2026



Landeshauptstadt
Mainz



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 5" dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete "MI 1" bis "MI 6" dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Mischgebiete und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Mainzer Sortimentsliste" (siehe Punkt I.1.6) sind unzulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur in den in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Bereichen und dort nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

In den in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Bereichen der festgesetzten Mischgebiete sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

1.3 Sonstiges Sondergebiet "SO 1" - Sondergebiet Biotechnologie

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstigen Sondergebiet "SO 1 - Biotechnologie" dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäuden der Branche Biotechnologie sowie von Forschungs- und Produktionsbetrieben und Laboren der Branche Biotechnologie. Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude,
- Forschungs-, Labor- und Produktionsbetriebe und alle der Forschung und Lehre dienenden Einrichtungen der Branche Biotechnologie,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Sondergebietes dienen,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit ein Zusammenhang mit der Forschung und Entwicklung neuer Technologien der Branche Biotechnologie besteht,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Sondergebietes dienen,
- Parkhäuser und Parktiefgaragen,
- Lagergebäude und Lagerplätze, soweit sie vollständig eingehaust sind,
- Tankstellen, soweit für einen geordneten Betriebsablauf innerhalb des Sondergebietes "SO 1" deren Erforderlichkeit nachgewiesen wird,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und deren Erforderlichkeit für einen geordneten Betriebsablauf nachgewiesen wird.

1.4 Sonstiges Sondergebiet "SO 2" – Sondergebiet Quartierszentrum und Quartiersgarage

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiete "SO 2" dient der Unterbringung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Läden, von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie der Unterbringung eines Quartiersparkhauses.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.500 m²,
- Drogeriemärkte mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 800 m²,
- Läden mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 200 m²,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Kioske,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Parkhäuser und Parktiefgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und deren Erforderlichkeit für einen geordneten Betriebsablauf nachgewiesen wird.

Im festgesetzten Sondergebiet "SO 2" sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie,
- Bücher und Zeitschriften,
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen),
- Schnittblumen,
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erden und Substrate, Pflanzgefäße.

1.5 Sonstiges Sondergebiet "SO 3" – Sondergebiet Dienstleistung Biotechnologie

Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet "SO 3" dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäuden der Branche Biotechnologie sowie von Laboren und allen der Forschung und Lehre dienenden Einrichtungen der Branche Biotechnologie. Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude,
- Forschungs- und Laborbetriebe und alle der Lehre dienenden Einrichtungen der Branche Biotechnologie,
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Sondergebiete "SO 1" und "SO 3" dienen,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, die der Versorgung der Sondergebiete "SO 1" und "SO 3" dienen,
- Parkhäuser und Parktiefgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und deren Erforderlichkeit für einen geordneten Betriebsablauf nachgewiesen wird.

1.6 Einzelhandel

Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" definiert die "Mainzer Sortimentsliste" (in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 04.10.2016) die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente

- 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.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Getränke in großen Gebinden (= Getränkeabholmärkte)
- Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
- Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen
- Lampen und Leuchten
- Öfen, Kamine
- Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Möbel, Küchen, Bäder
- Büromöbel und Büromaschinen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
- Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Boote, Campinggroßartikel (z. B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
- Angelbedarf
- Fahrräder und -zubehör
- 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
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.2 In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch ebenerdige, überdachte Terrassen und durch Balkone um bis zu 10 % überschritten werden.
- 2.3 In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden (unterirdische bauliche Anlagen).

In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von erforderlichen oberirdischen Zufahrten zu Tiefgaragen, durch erforderliche Wege und Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden (oberirdische Nebenanlagen).

In der Fläche für Gemeinbedarf- Zweckbestimmung "Kita" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von erforderlichen Wegen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden (oberirdische Nebenanlagen).

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Mindestoberkante ($OK_{\min}$), die entsprechende maximal zulässige Oberkante ($OK_{\max}$) sowie die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen und sonstigen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.5 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Sofern das Baugebiet sowohl an bestehende als auch an geplante Verkehrsflächen angrenzt, sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe die durch Planeintrag festgesetzte Planstraße und/ oder die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Quartiersplatz (Q)" und/oder "Verkehrsberuhigter Bereich (V)" heranzuziehen. Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der für die Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Landwehrweg).

2.6 Überschreitung der zulässigen Oberkanten (technische Anlagen und Dachaufbauten)

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen können ausnahmsweise durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhl Anlagen, Klima- und Lüftungsgeräte)

innerhalb der Sondergebiete um maximal 4,0 m, innerhalb des sonstigen räumlichen Geltungsbereiches um maximal 3,0 m überschritten werden, sofern diese Anlagen eingehaust sind und von Außenwänden der Gebäude (Schnittpunkt Fassade–Dach) mindestens so weit abgerückt sind wie sie hoch sind. Mehrere Einzelanlagen sind in Gruppen zusammenzufassen und einzuhausen.

Innerhalb der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete dürfen diese technischen Anlagen und Dachaufbauten nicht mehr als 20 % und innerhalb der Sondergebiete nicht mehr als 30 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Kita- dürfen technische Anlagen und Dachaufbauten nicht mehr als 20 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise "a1"

In der abweichenden Bauweise "a1" sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden auf einem Grundstück zueinander ("innerer Abstand") als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise "a2"

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

Ist eine Baulinie festgesetzt, sind Gebäude ausschließlich zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hin ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

3.3 Baulinien und Baugrenzen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile – in der Summe bis zu 25 % der jeweiligen Fassadenlänge je Geschoss – ab dem 1. Obergeschoss um maximal 1,5 m überschritten werden (Vorsprünge).

Abweichend hiervon ist eine Überschreitung der festgesetzten, an die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen angrenzenden Baugrenzen des Mischgebiets "MI 4" und der Allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" unzulässig.

Von den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile – in der Summe bis zu 25 % der jeweiligen Fassadenlänge je Geschoss – ab dem 1. Obergeschoss um bis zu maximal 1,5 m (Vor- und Rücksprünge) abgewichen werden.

3.4 Überschreitung der zulässigen Oberkanten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In den festgesetzten Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten dürfen die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten inneren Baugrenzen (Höhenversprünge) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die damit einhergehende Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten ist zulässig.

4. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), der Mischgebiete (MI) und dem Sondergebiet "SO 3" ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Im Sondergebiet "SO 2" ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Carports unzulässig.

4.2 Tiefgaragen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches darf die obere Begrenzung von Tiefgaragen und anderen baulichen und sonstigen Anlagen unter der Geländeoberfläche die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüber liegenden Gebäudes nicht überschreiten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und zwingend in die Gebäude zu integrieren.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2" und "WA 3" sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "GTGa" zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "TGa" zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete "SO 2" und "SO 3" sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Gemeinschaftstiefgarage

Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "GTGa" ist den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2" und "WA 3" zugeordnet.

4.5 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5. *Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind* (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Zufahrten unzulässig.

Ausnahme: Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im Mischgebiet "MI 4" ist eine Überführung der Fläche innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes "G+F+L 1" bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

6. *Verkehrsflächen - Grundstückszufahrten* (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind Grundstücksein- und -ausfahrten nur bis zu einer Breite von maximal 6,0 m zulässig

6.2 Innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs "A-A" an der Straße "An der Goldgrube" sind maximal zwei Ein- und/oder Ausfahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 10,0 m zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs "A-A" auch eine weitere Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen zulässig, sofern diese in das Gebäude

integriert wird. Für diesen Fall sind Zufahrten zur Tiefgarage nur bis zu einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

Innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs "B-B" ist maximal eine Ein- und/oder Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,0 m zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs "B-B" auch eine weitere Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen zulässig, sofern diese in das Gebäude integriert wird. Für diesen Fall sind Zufahrten zur Tiefgarage nur bis zu einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)

7.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, ebenerdige Kfz-Stellplätze sowie Zufahrten sind – soweit andere Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.2 Reduzierung der Versiegelung von öffentlichen Fuß- und Radwegen

Die als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege" festgesetzten und in der Planzeichnung mit "*" gekennzeichneten Fuß- und Radwege sind – soweit andere Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.3 Reduzierung der Versiegelung Jägerstraße

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "B- Rad- und Gehweg mit Bedarfstrasse" (Teilabschnitt der Jägerstraße) ist der bestehende wasserdurchlässige Belag dauerhaft zu erhalten.

Bei Umbau und/oder Neubau der bestehenden vollversiegelten Teilflächen innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "B- Rad- und Gehweg mit Bedarfstrasse" (Teilabschnitt der Jägerstraße) sind diese ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.4 Planexterne Ausgleichsflächen

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden folgende Flurstücke und folgende Teilflächen von Flurstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

7.4.1 Flurstück 34, Flur 18, Gemarkung Mainz-Laubenheim (Teilfläche mit einer Größe von 9.081 qm)



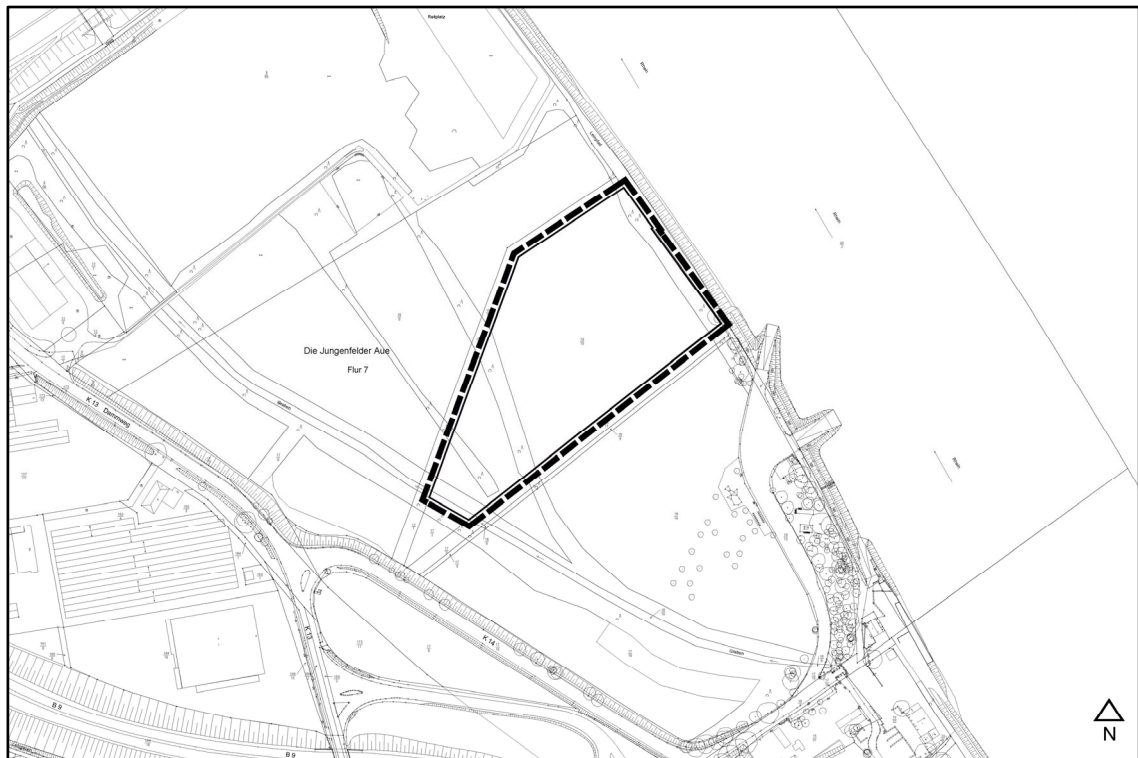
Auf einer Fläche von 9.081 m² ist extensives Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln. Es sind 66 heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Frischwiese, Fettwiese" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" und angrenzend; Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) oder durch naturraumtreuen Heudrusch oder Heumulch von umgebenden Wiesenflächen des Naturschutzgebietes "Laubenheimer-Bodenheimer Ried" zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme oder zu beweiden.

7.4.2 Flurstück 19/10, Flur 7, Gemarkung Mainz-Weisenau (23.146 m², auf einer Teilfläche von 2.000 m²)



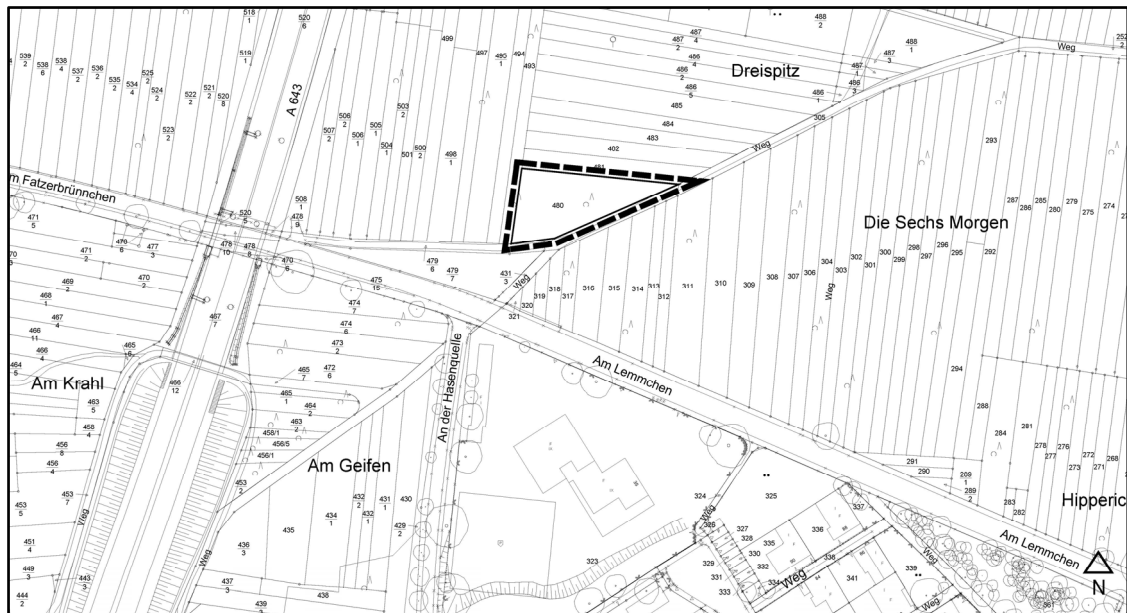
Auf einer 2.000 m² großen Teilfläche des Flurstückes ist unter Berücksichtigung des Bestandes extensives Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln. Es sind 15 heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

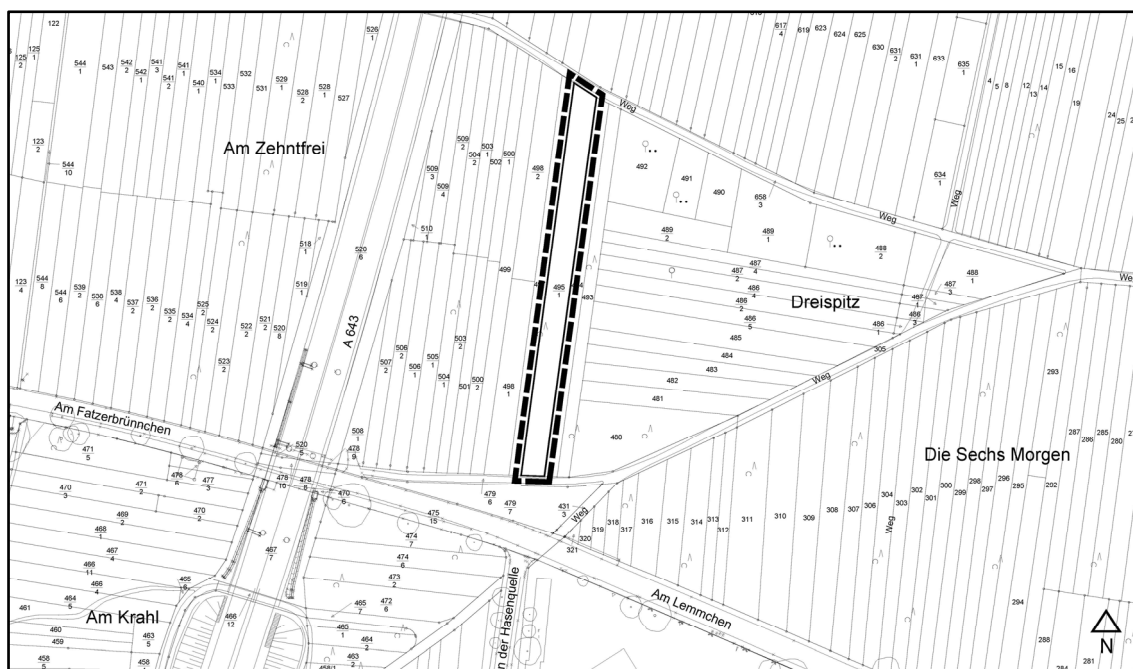
Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Frischwiese, Fettwiese" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" und angrenzend; Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) oder durch naturraumtreuen Heudrusch oder Heumulch von umgebenden Wiesenflächen des Naturschutzgebietes "Laubenheimer-Bodenheimer Ried" zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme oder zu beweiden.

7.4.3 Flurstück 480, Flur 5, Gemarkung Mainz-Mombach (910 m²)



Auf der Fläche sind unter Berücksichtigung des Bestandes fünf heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

7.4.4 Flurstück 495/1, Flur 5, Gemarkung Mainz-Mombach (1.214 m²)



Auf der Fläche sind unter Berücksichtigung des Bestandes fünf heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

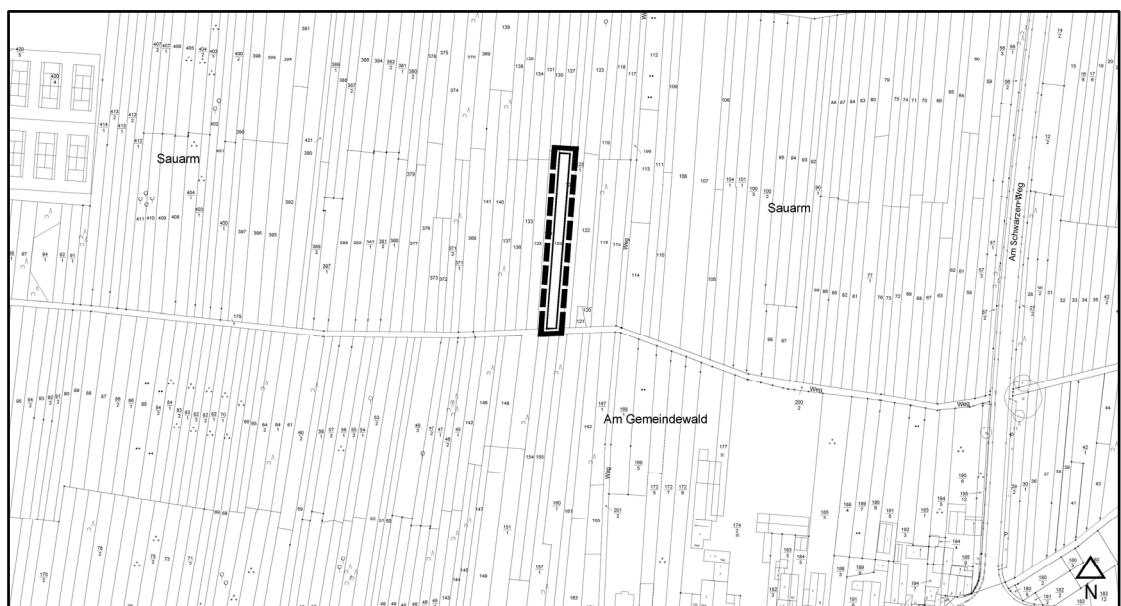
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

7.4.5 Flurstück 20/3, Flur 16, Gemarkung Mainz-Mombach (873 m²)



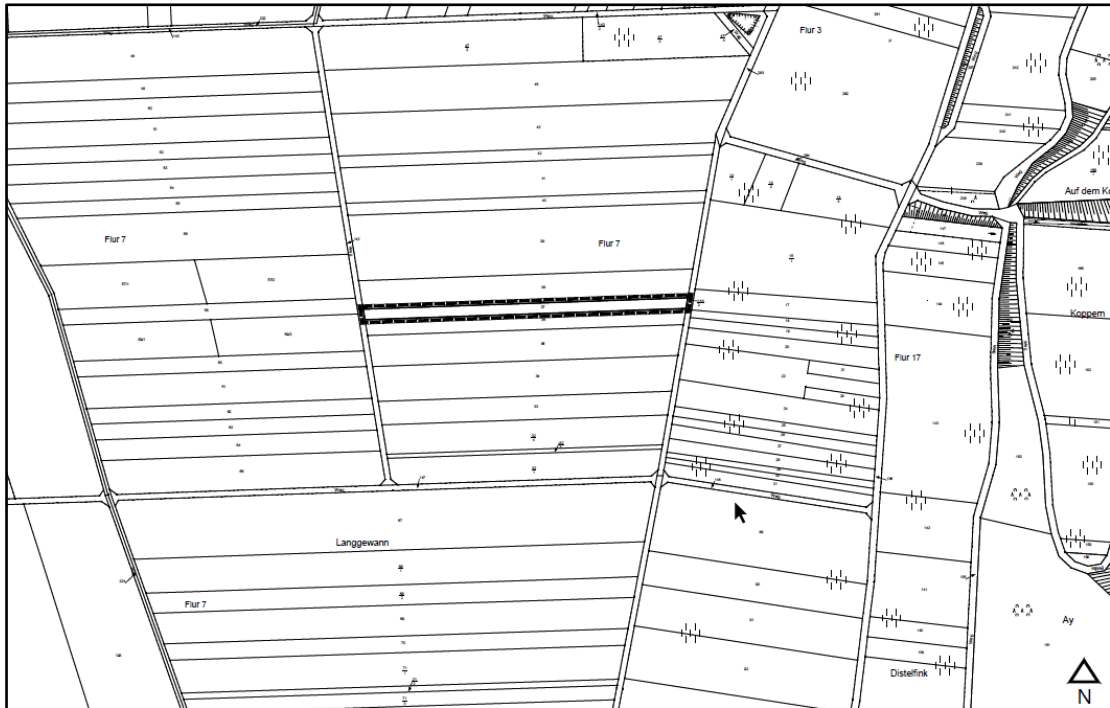
Auf der Fläche sind unter Berücksichtigung des Bestandes drei heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

7.4.6 Flurstück 128, Flur 16, Gemarkung Mainz-Mombach (486 m²)



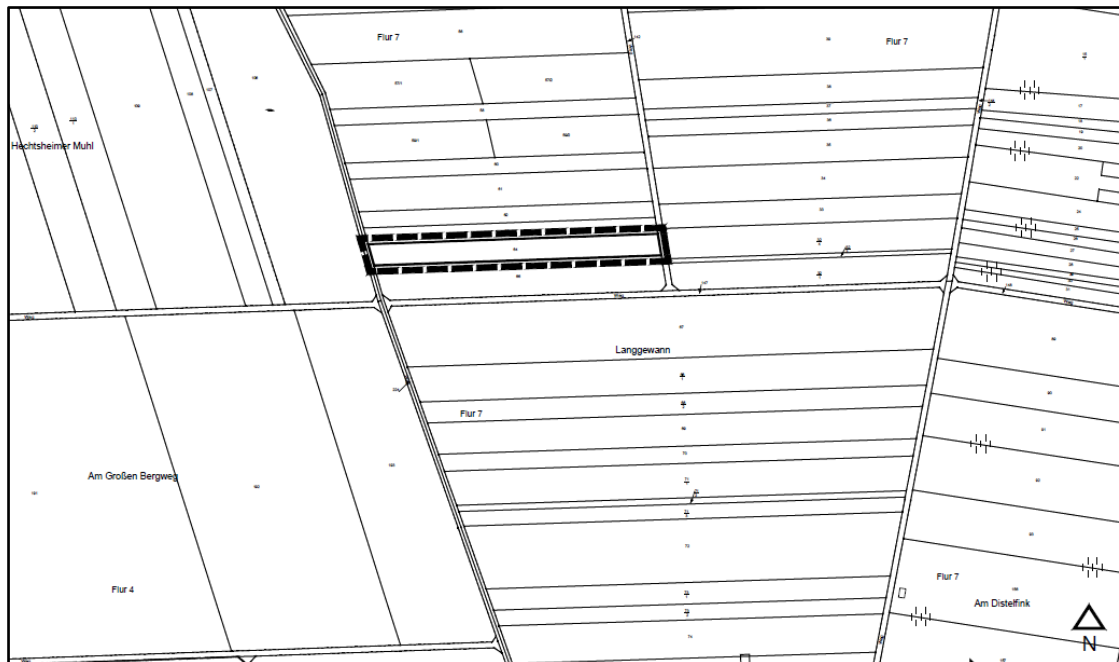
Auf der Fläche sind unter Berücksichtigung des Bestandes zwei heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden.

7.4.7 Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim (1.649 m²)



Auf der Fläche ist extensives Grünland mit Einzelbaumpflanzungen zu entwickeln. Es sind 21 heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden. Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" und angrenzend; Kräuteranteil 60 %, Gräseranteil 40 %) oder durch naturraumtreuen Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostplateau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

7.4.8 Flurstück 64, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim (2.831 m²)



Auf der Fläche ist extensives Grünland mit Einzelbaumpflanzungen zu entwickeln. Es sind 36 heimische und standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der "Pflanzenliste Ausgleichsflächen" zu verwenden. Das extensive Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung Typ "Trockene Wiese auf basischem Standort" (Ursprungsgebiet Nr. 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" und angrenzend; Kräuteranteil 60 %, Gräseranteil 40 %) oder durch naturraumtreuen Heudrusch oder Heumulch von Wiesenflächen trockener Standorte von Ausgleichsflächen oder aus Schutzgebieten des Naturraumes Ostplateau und Bretzenheimer Höhe (Nr. 227.13) zu entwickeln. Das Grünland ist einmal jährlich zu mähen mit Mahdgutentnahme.

7.4.9 Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen

Dem Sondergebiet "SO 2" werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 64, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 1.800 m² sowie die Pflanzung von 36 Bäumen auf dem vorgenannten Flurstück zugeordnet.

Dem Sondergebiet "SO 3" werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die folgenden Baumpflanzungen auf folgenden externen Kompensationsflächen zugeordnet:

- 22 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 34, Flur 18, Gemarkung Mainz-Laubenheim,

- 5 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 480, Flur 5, Gemarkung Mainz-Mombach,
- 5 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 495/1, Flur 5, Gemarkung Mainz-Mombach,
- 3 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 20/3, Flur 16, Gemarkung Mainz-Mombach,
- 2 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 128, Flur 16, Gemarkung Mainz-Mombach sowie
- 21 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim.

Dem Sondergebiet "SO 3" werden darüber hinaus als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 1.050 m² zugeordnet.

Den Mischgebieten werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 19/10, Flur 7, Gemarkung Mainz-Weisenau, 2.000 m², zugeordnet. Den Mischgebieten wird darüber hinaus als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ein Teil der externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 34, Gemarkung Mainz-Laubenheim, Flur 18, in einer Größe von 485 m² zugeordnet.

Den Allgemeinen Wohngebieten werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 34, Flur 18, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 5.800 m² zugeordnet. Zudem werden den Allgemeinen Wohngebieten als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft 44 Baumpflanzungen auf dem Flurstück 34, Flur 18, Gemarkung Mainz-Laubenheim zugeordnet.

Den mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die folgenden externen Kompensationsflächen anteilig zugeordnet:

- Flurstück 34, Flur 18, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 2.796 m²,
- Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 599 m² sowie
- Flurstück 64, Flur 7, Gemarkung Mainz-Laubenheim in einem Umfang von 1.031 m².

Zudem werden den Sondergebieten "SO 1 bis "SO 3" sowie den Mischgebieten die artenschutzrechtliche Kompensation (neun Starenkästen an Bäumen und sechs Fledermausquartiere an Bäumen) auf dem Flurstück 509/3, Gemarkung Mainz, Flur 21, zugeordnet.

7.5 Installation von Nist- und Quartierhilfen

7.5.1 An den durch Planeintrag mit "S" gekennzeichneten und zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumstandorten sind die dort installierten Nisthilfen für den Star dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5.2 An den durch Planeintrag mit "F" gekennzeichneten und zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumstandorten sind die dort installierten Nisthilfen für Fledermäuse dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5.3 Nisthilfen und Quartiere an Fassaden

In den unten bezeichneten Baugebieten sind an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude und der baulich veränderten Bestandsgebäude nachfolgende Nisthilfen und Quartiere baulich zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| – im Sondergebiet "SO 1" je Gebäude: | 2 Nisthilfen für Mauersegler
2 Nisthilfen für Sperlinge
1 Fledermaus-Sommerquartier
1 Fledermaus-Winterquartier |
| – im Sondergebiet "SO 2" je Gebäude: | 4 Nisthilfen für Mauersegler
4 Nisthilfen für Stare |
| – im Mischgebiet "MI 1": | 2 Nisthilfen für Sperlinge
1 Fledermaus-Winterquartier |
| – im Mischgebiet "MI 5": | 1 Nisthilfe für Sperlinge
1 Nisthilfe für Stare |
| – im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2": | 1 Nisthilfe für Sperlinge
1 Nisthilfe für Höhlenbrüter |
| – im Allgemeinen Wohngebiet "WA 4": | 1 Nisthilfe für Mauersegler
1 Fledermaus-Sommerquartier |

Die Nisthilfen sind an den nach Süden, Südosten oder nach Osten ausgerichteten Fassaden anzubringen. Als Nisthilfe für den Mauersegler ist jeweils ein Mauerseglerkasten mit drei separaten Bruträumen oder eine funktional gleichwertige Nisthilfe zu verwenden.

Zudem sind an den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten folgende artspezifische Nisthilfen und Quartiere an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude baulich zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren. Als artspezifische Nisthilfe bzw. Quartierstyp sind zu verwenden:

- | | |
|--------------------|---|
| – "SP" (Sperling): | jeweils 1 Stück Sperlingsnistkasten Mehrfachquartier mit drei separaten Bruträumen |
| – "ST" (Star): | jeweils 1 Stück Starenhöhle oder Nisthöhlenkasten mit vergrößertem Brutraum und Fluglochweite 45 mm |

- "NB" (Nischenbrüter): jeweils 1 Stück Fassadeneinbaukasten für Nischenbrüter, Nischenbrüterhöhle oder Halbhöhlenkasten
- "HB" (Höhlenbrüter): jeweils 1 Stück Nisthöhlenkasten oder Nist- und Einbaustein mit Fluglochweite 26 mm, 30 mm oder 32 mm
- "TU" (Turmfalken): jeweils 1 Stück Turmfalkennisthöhle oder Turmfalkenfassadennistkasten jeweils mit Ansitzstange
- "FS" (Sommerquartier Fledermaus): jeweils 1 Stück Fledermaus-Universalsommerquartier
- "FW" (Winterquartier-Fledermaus): jeweils 1 Stück Fledermaus-Universalwinterquartier oder Fledermaus-Ganzjahresquartier

Die Installation von funktional gleichwertigen Alternativen ist zulässig.

Bei der Installation aller Nisthilfen und Quartiere an Gebäuden sind folgende Mindest- und Maximalhöhen einzuhalten:

- Nisthilfen für Mauersegler: 10 m
- Nisthilfen für Sperlinge "SP": 3 m bis 15 m
- Nisthilfen für Stare "ST": 3 m bis 6 m
- Nistnisthilfen für Nischenbrüter "NB": 3 m bis 15 m
- Nisthilfen für Höhlenbrüter "HB": 2 m bis 3 m
- Nisthilfe für den Turmfalken "TU": 29 m bis 40 m
- Fledermaussommerquartiere "FS": 4 m bis 15 m
- Fledermauswinterquartiere "FW": 4 m bis 15 m

Für die Arten "Sperling (SP)" und "Mauersegler (MS)" können jeweils mehrere Nisthilfen nebeneinander montiert werden.

Alle Nisthilfen und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

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

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

8.2 Schallschutz

8.2.1 Ausführung der Außenbauteile zur Luftschalldämmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neubauten sowie bei baulichen Änderungen bestehender Bauten die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Abbildung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

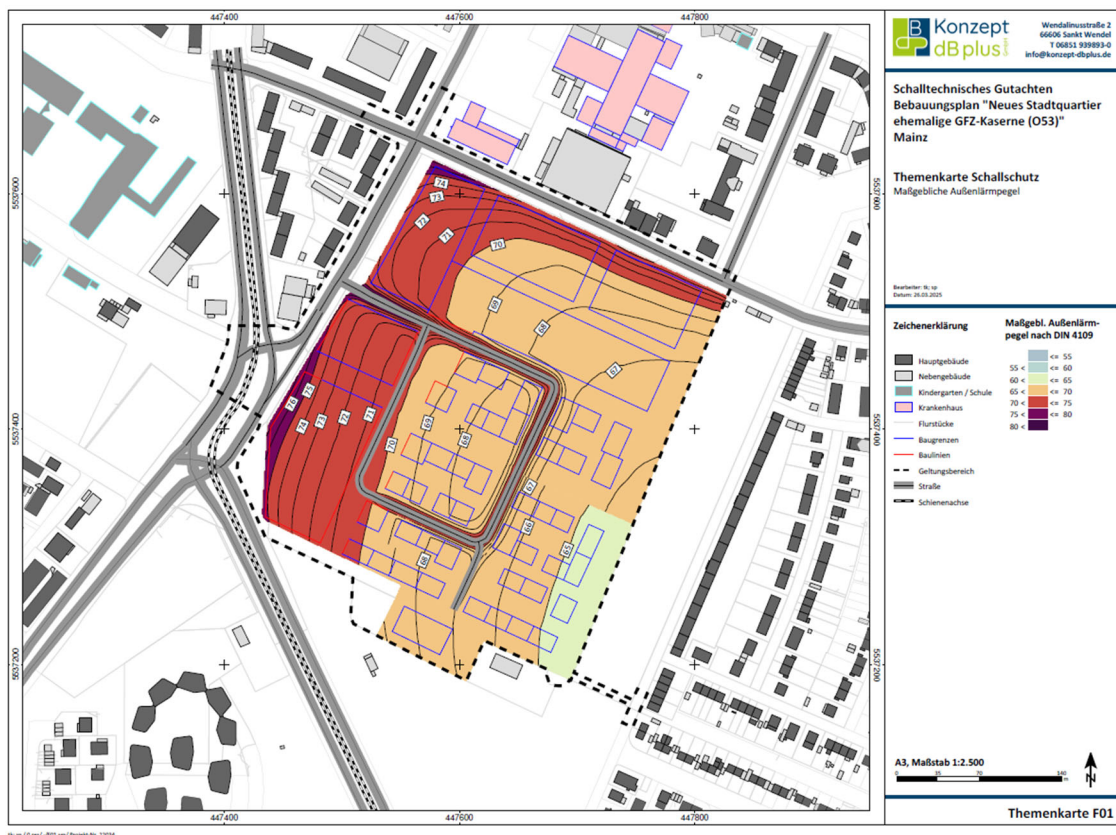


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109.

8.2.2 Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche im Freien

Bei Neubauten sowie bei baulichen Änderungen bestehender Bauten innerhalb der westlich von der durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Linie mit der Bezeichnung "AS" liegenden Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind an Außenwänden die Außenwohnbereiche von Wohnungen, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn in der Mitte eines Außenwohnbereichs je Nutzungseinheit in einer Höhe von 2,0 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) für Mischgebiete sowie einen Wert von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet.

Für weitere Außenwohnbereiche von Nutzungseinheiten ist ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) einzuhalten.

Bei Überschreitung der zuvor genannten Beurteilungspegel ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergarten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

8.2.3 Spielflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten auf 2/3 dieser Flächen ein Verkehrslärmpegel in einer Höhe von 1,6 m über Grund von bis zu 57 dB(A) und auf 1/3 der Fläche ein Verkehrslärmpegel in einer Höhe von 1,6 m über Grund von bis zu 59 dB(A) einzuhalten. Die Einhaltung kann beispielsweise durch Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung des Gebäudes der Schule, des Kindergartens oder der Kindertagesstätte sowie durch Lärmschutzeinrichtungen wie z.B. durch Lärmschutzwände nachgewiesen werden.

8.2.4 Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neubauten sowie bei baulichen Änderungen bestehender Bauten in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume, Kinderzimmer, Gäste- und Arbeitszimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung

(Nennlüftung gemäß DIN 1946-6: 2019-12 "Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Zulässig sind auch Fensterfalzlüftungen, soweit bei geschlossenen Fenstern die Anforderungen an die ausreichende Belüftung nachgewiesen werden kann.

8.2.5 Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Neubauten sowie bei baulichen Änderungen bestehender Bauten entlang der durch Planeintrag festgesetzten Fassadenabschnitte mit der Bezeichnung "TS", für die ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm am Tag von mehr als 64 dB(A) ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Unterrichtsräumen von Schulen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Neubauten sowie bei baulichen Änderungen bestehender Bauten entlang der durch Planeintrag festgesetzten Fassadenabschnitte mit der Bezeichnung "NS", für die ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm in der Nacht von mehr als 54 dB(A) ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit wie z.B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Wintergärten, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

9. *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

9.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind – sofern diese nicht für oberirdische Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung I.2.3 genutzt und hierfür mit anderweitigen Oberflächenmaterialien ausgestattet werden müssen - vollständig zu begrünen. Die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (sog. Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 200 m² der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Von der Anpflanzung kann abgesehen werden, sofern die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaute Grundstücksfläche das Maß von 50 m² nicht erreicht.

Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, oder aufgrund der übrigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- sind zudem mindestens 12 % des Baugrundstückes und innerhalb der Sondergebiete mindestens 10 % des Baugrundstückes mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Sträuchern (Klein- und Großsträucher; Mindestqualität verpflanzt, 60-

100 cm) zu bepflanzen. Vorhandene Sträucher, die den Kriterien entsprechen, und Anpflanzungen von Sträuchern gemäß der Festsetzungen I.9.8 und I.9.9 können angerechnet werden.

9.2 Erhalt von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust von Bäumen sind diese

- im Bereich der privaten Grundstücke durch hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- im Bereich der öffentlichen Grünflächen und entlang der inneren und äußeren öffentlichen Verkehrsflächen als hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
zu ersetzen.

Im Falle von Ersatzpflanzungen kann von den festgesetzten Standorten geringfügig abgewichen werden. Zwingend einzuhalten ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an zu erhaltenden Einzelbäumen.

9.3 Anpflanzung von Bäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neupflanzungen an den festgesetzten Standorten ausschließlich hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenliste, zu pflanzen.

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

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume.

9.4 Öffentliche Grünflächen im Bereich Jägerstraße

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und der Zusatzkennzeichnung "*" sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig.

9.5 Öffentliche Grünflächen im Binnenbereich

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- und der Zusatzkennzeichnung "***" und innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- sind mindestens 5 % der Grünflächen mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Sträuchern (Mindestqualität Sträucher, verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu bepflanzen.

9.6 Dachbegrünung

Flachdächer sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m², einschließlich Dachüberstände, nach Maßgabe der Pflanzenliste zu begrünen. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Dachbegrünungspflicht abgewichen werden, wenn

- anstatt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Mindest-Substrataufbau von 30 cm und einer Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und kleinen Gehölzen im Verhältnis 2:1 erfolgt

oder

- pro 3 m² nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich eine 1 qm große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Grundstück nachgewiesen und hergestellt wird. Die Pflanzung der Sträucher als Kompensation ist zusätzlich zu den Festsetzungen I.9.1 und I.9.9 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus den übrigen Festsetzungen oder anderen rechtlichen Verpflichtungen angerechnet werden.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende Mindest-Substratstärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden):	30 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm

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

9.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z. B. Tiefgaragen, Keller etc.), die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

Für den Substrataufbau über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung (Kräuter und Stauden):	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung	150 cm

Bei Baumpflanzungen ist der festgesetzte Substrataufbau im gesamten (zu erwartenden) Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich.

9.8 Erhaltungsflächen "E 1", "E 2" und "E 3"

Innerhalb der durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen "E 1", "E 2" und "E 3" sind Bäume, Sträucher und die sonstige Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu ersetzen. Von den Standorten für die Ersatzpflanzung kann in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte und vorwiegend heimische Nachpflanzungen (Mindestqualität Sträucher, verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind so vorzunehmen, dass der Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Gehölzfläche erhalten bleiben.

9.9 Anpflanzflächen Sondergebiete

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind die durch Planeintrag zum Anpflanzen festgesetzten Flächen vollständig mit hochwachsenden, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen oder mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste einzugrünen. Die Herstellung von Zuwegungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen zur fußläufigen

Anbindung von Gebäuden oder Gebäudeteilen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete ist die Herstellung von Ein- und Ausfahrten innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen im Umfang der textlichen Festsetzung I.6. zulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen als Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen ist zulässig, soweit diese für den Betrieb der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Die Höhe und Gestaltung der Einfriedungen richten sich nach der Festsetzung II.4.1.

9.10 Begrünung von privaten Stellplätzen

Im Sondergebiet "SO 1" sind oderirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu überstellen. Ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe bzw. mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

10. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Leitungsrecht "L 1"

Das festgesetzte Leitungsrecht "L 1" ergeht zugunsten der Eigentümer der Sondergebiete "SO 1" und "SO 3". Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Leitungsrecht "L 1" ist zur infrastrukturellen Verbindung der Sondergebiete "SO 1" und "SO 3" eine unterirdische technische Verbindung (Leerrohr/Leerkanal) mit einem Maximaldurchmesser von 0,5 m herzustellen.

10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "G+F+L 1"

Das durch Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "G+F+L 1" ergeht zugunsten der angrenzenden privaten Grundstückseigentümer und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

10.3 Geh- und Fahrrecht "G+F 1"

Innerhalb der festgesetzten Fläche "G+F 1" ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen und an die angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht ergeht zugunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein.

Das auf der Fläche "G+F 1" festgesetzte Fahrrecht ergeht zugunsten der angrenzenden privaten Grundstücksnutzer und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. *Dachform und Dachneigung*

- 1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5 Grad Dachneigung zulässig.

2. *Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen*

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abfall- und/oder Wertstofftonnen in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sowie mit standortgerechten und hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder mit rankenden Pflanzen (Kletterpflanzen) gemäß der Pflanzenliste zu begrünen.

3. *Werbeanlagen*

- 3.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.
- 3.2 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb der Oberkante Attika (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die die Oberkante Attika überschreiten, sind unzulässig.
- 3.3 In den Sondergebieten darf die Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen 5 % der Fassadenfläche, auf der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

- 3.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den festgesetzten Mischgebieten darf die Größe einer Werbeanlage 2,0 m² nicht übersteigen. Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche eines fiktiven Rechteckes, welches die Werbeanlage umschreibt.
- 3.5 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 3.6 Innerhalb der Sondergebiete sind freistehende Werbeanlagen inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,0 m, einer Breite von 2,0 m und einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Je Grundstückszufahrt ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diese Anlagen unzulässig.
- 3.7 Innerhalb der Sondergebiete sind Fahnenmasten für Werbung maximal bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fahnenmasten für Werbung unzulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen als bauliche Anlagen unzulässig.

Ausnahmsweise sind zur Einfriedung von Grundstücken und Grundstücksteilen Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, soweit diese für den Betrieb der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Diese Einfriedungen sind vollständig mit standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste einzugrünen.

Abweichend hiervon sind innerhalb der Sondergebiete "SO 1" bis "SO 3" und hier nur innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen zur Einfriedung von Grundstücken und Grundstücksteilen ausnahmsweise Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, soweit diese für den Betrieb der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Diese Einfriedungen sind vollständig mit standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste einzugrünen.

III. HINWEISE

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die Bebauungspläne "Jägerstraße (O 26)" und "2. Änderung gemäß § 13 BBauG im Bereich des Bebauungsplanes Jägerstraße (O 26/ 2. Ä.)" sowie in Teilbereichen "1. Änderung gemäß § 13 BBauG im Bereich des Bebauungsplanes Jägerstraße (O 26/ 1. Ä.)".

Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Maßnahmen zur Minderung der Starkregengefährdung

Im Bereich der kritischen und sensiblen Infrastruktur südlich des Landwehrweges (Notbrunnen) ist sicherzustellen, dass das bei Starkregen anfallende Wasser gefahrlos abgeleitet werden kann. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise die Anpassung der Straßen- und Verkehrsflächenprofile, die Herstellung von Ummauerungen oder kleinen Wällen.

Baugrund

Innerhalb der Sondergebiete "SO 1" und "SO 2", innerhalb des Mischgebiets "MI 3" sowie des Allgemeinen Wohngebiets "WA 1" befinden sich wasserrechtlich stillgelegte, unterirdische Tankanlagen sowie ein Abscheider. Ein Ausbau der unterirdischen Anlagen u.a. aus Gründen der Standsicherheit wird empfohlen. Dies kann im Zuge der Baufeldfreimachung oder im Rahmen der Neubaumaßnahme erfolgen.

Der Ausbau der unterirdischen Tankanlagen sowie des Abscheiders sind dem Grün- und Umweltamt (untere Bodenschutz- und Wasserbehörde) vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen, die Anwesenheit eines Behördenvertreters ist zu ermöglichen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731, DIN 19639 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Altlasten/ Altstandorte

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung können anlagentypische Bodenverunreinigungen und punktuelle Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die obere Bodenschutzbehörde

(SGD Süd) und das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz (untere Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Rückbauarbeiten, Bodeneingriffe und Tiefbaumaßnahmen sind entsprechend der Standardauflagen für Konversionsflächen fachtechnisch durch einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Das anfallende Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

In den Bereichen, auf welchen sensiblere Nutzungen als Gewerbe – wie beispielsweise Wohngebiete oder Kindertagesstätten – realisiert werden sollen, ist im Bereich der Grün- und Freiflächen ein unbelasteter Oberboden-Horizont von mindestens 30 cm nach Setzung herzustellen. Dies gilt auch für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze) innerhalb der Konversionsfläche zwischen dem "Landwehrweg" und der Straße "An der Goldgrube".

Beim Bodenaustausch sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (flächige Bestände und Einzelbäume) zu berücksichtigen.

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.

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 Bebauungsplan liegt ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (*Regenwasserbewirtschaftungskonzept Ing.büro Pecher*) vor. Dieser ist bei der Planung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Im Bereich von Auffüllungen ist bei einer gezielten Versickerung nachzuweisen, dass diese unbelastet sind.

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

Besonderer Artenschutzhinweis

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen unvermeidbare und zulässige Rodungen, Fällungen und die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne der LBauO sowie das Baufeld von einer faunistisch qualifizierten Person auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Absatz 3 LNatSchG sind zu beachten. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Auf die artenschutzrechtliche Prüfung (Dörhöfer & Partner, viriditas; Stand: 08.12.2025), den Umweltbericht zum Bebauungsplan und auf die jeweils darin enthaltenden Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Kapitel H der artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Die artspezifischen Vorgaben zu den zulässigen Bau- und Rodungszeiten sind zu beachten.

Sollten während der Überprüfung weitere vorhandene sowie neu entstandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gebäudebrüter, Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären.

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. Große Glasflächen, z. B. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen, transparente Absturzsicherungen und flächig durchsichtige bzw. verglaste Einfriedungen oder freistehende Glaswände können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind daher 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 möglichst geringem Außenreflexionsgrad von maximal 7 bis 12 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 von Markierungen und Mustern sowie die Reflektanz der Glasflächen sind nach dem jeweils aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.

Bei Planung und Verwendung großer Glaselemente und Glasflächen sind geeignete und wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas vorzusehen. Dem Grün- und Umweltamt ist ein Maßnahmenkonzept vorzulegen. In diesem sind das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben bei den jeweiligen Bauvorhaben zu bewerten und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu benennen.

Baumschutz

Auf das Gutachten "Baumerfassung" zum Bebauungsplan (Dörhöfer & Partner, Stand 08.12.2025) und die darin festgelegten Maßnahmen wird verwiesen. Diese Maßnahmen inklusive der ökologischen Fachbauleitung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und vollumfänglich umzusetzen.

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der 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 die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Kronentraufbereich einhalten. Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck und Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine maximale Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

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 etc.) 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.

Klimaschutz, Energie- und Wärmeversorgung

Die angestrebte Reduktion der stadtweiten Kohlenstoffdioxid-Emissionen um 95 % und des Endenergieverbrauchs um 50 % erfordert nachhaltige und zukunftsfähige Versorgungskonzepte, insbesondere im Neubau. Der Wärmemasterplan 2.0 (2023) ist eine Orientierungshilfe. Dieser benennt den Geltungsbereich des "O 53" als Wärmevorzugsgebiet und empfiehlt den Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz in der Straße "An der Goldgrube" zu prüfen. Nutzungsspezifische und technologieoffene Alternativkonzepte für einzelne Objekte oder Teile des Quartiers sind möglich.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Sondergebiet "SO 1") liegen im Boden Teile des "Forts Elisabeth" als Bestandteil der geschützten Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) "Festungsanlagen". Sämtliche Erdeingriffe auf Festungsgelände oder im unmittelbaren Umfeld bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Bei zukünftigen Bauvorhaben auf Festungsgelände oder im unmittelbaren Umfeld ist im Zuge der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine landesarchäologische Begleitung sämtlicher Erdeingriffe und eine landesarchäologische Erforschung nach Erfordernis erforderlich.

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131/ 2016-300, Fax 06131/ 2016-333, E-Mail: archaeologiemainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

IV. PFLANZENLISTEN

IV.1 PFLANZENLISTE QUARTIER

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde, Sorte ‚Brabant‘
Ulmus hollandica "Lobel"	Ulme, Hybridsorte

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Koelreuteria paniculata	Rispiger Blasenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Persischer Eisenbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
hochstämmige Obstgehölze in Sorten	

Bäume 3. Ordnung:

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Straßen-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume alte Sorten:

Goldparmäne
Ontario
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Gewürzluiken
Schöner von Boskop (auch genannt: Roter von Boskop)
Weißer Winterglockenapfel

Sträucher:

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rosa pimpinellifolia
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Felsenbirne
Berberitze
Hasel*
eingriffeliger Weißdorn
Rainweide
Heckenkirsche
Weichselkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Johannisbeere
Feldrose
Hundsrose
Weinrose
Bibernellrose
Schwarzer Holunder*
Schneeball*

**Großsträucher*

Extensive Dachbegrünung:

Allium schoenoprasum
Anthyllis vulneraria
Campanula carpatica
Dianthus deltoise
Euphorbia cyparissias
Festuca glauca
Festuca ovina
Helianthemum nummularia
Hieracium pilosella
Keoleric glauca
Koeleria macrantha
Origanum vulgare

Schnittlauch
Echter Wundklee
Karpatten-Glockenblume
Heide-Nelke
Zypressen-Wolfsmilch
Blauschwingel
Schafschwingel
Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Blaugraue Kammschmiele
Schillergras
Oregano

Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum montanum	Berg -Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Melica ciliate	Wimbern-Perlgras
Petrorhagia prolifera	Felsennelke
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus serpyllum	Thymian

Kletterpflanzen:

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

IV.2 PFLANZENLISTE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Herkunft der Pflanzware: Vorkommensgebiet 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" und daran angrenzende Gebiete gemäß Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU 2012).

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche*
Juglans regia	Walnuss, auch in Sorten "Franquette", "Seifersdorfer Runde", "Weinsberger Walnuss"
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel*
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche*
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme*

Obstbäume:

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus armeniaca	Aprikose, Marille
Prunus domestica	Zwetschge, Pflaume
Prunus persica	Pfirsich
Pyrus communis	Garten-Birne

** für frische und feuchte Standorte*

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

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)

Landesnatuschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**LNatSchG**) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

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

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**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 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.

Verfahren

Genehmigung

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.04.2002 17.04.2019	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.06.2021	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	25.06.2021	
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	von 05.07.2021 bis 30.07.2021	
5. Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	04.02.2026	
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	20.02.2026	
7. Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	von 26.02.2026 bis 30.03.2026	
8. Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:		
9. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
10. Erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:		
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
13. Ausgefertigt:		
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Straub		
Zeichner/in	Ehrlich		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Strobach		
Mainz,	Ausgefertigt, Mainz,		
Beigeordneter	Oberbürgermeister		