

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das SO - Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen gemäß § 11 BauNVO - dient der Unterbringung von

1. Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäuden
2. Forschungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
3. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Baugebietes dienen
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Sondergebietes sowie des Universitätsbereiches dienen
5. Läden, die der Versorgung dieses Sondergebietes dienen
6. Anlagen des Post- und Fernmeldewesens, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden, soweit für einen geordneten Betriebsablauf die Erforderlichkeit nachgewiesen wird.

### 1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit "G 2" gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile, im Bebauungsplan mit "G 2" gekennzeichnet, können bis maximal 50 % ihrer Grundflächen mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten überbaut werden. Innerhalb der Flächen "G 1" und "G 3" sind weder Garagen, Stellplätze noch Nebenanlagen zulässig.

### 1.3 Grundflächen baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen ein. Vollflächig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte ebenerdige Tiefgaragendächer werden auf die GRZ nicht angerechnet. Eine Überschreitung der geplanten GRZ-Werte ist nicht zulässig.

### 1.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Fahrbahnordnung und begleitende Begrünung sind unverbindlich und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Mindestbegrünung ist in den textlichen Festsetzungen über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geregelt. Die Begrünung kann entsprechend den Erfordernissen des Straßenausbaus modifiziert werden.

### 1.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 17 LPflG)

#### 1.5.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Es ist vorrangig eine Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Substratschicht muss mindestens 20 cm dick sein. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

#### 1.5.2 Tür- und fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Arten- und Mengenvorgaben: selbstklimmende Gehölze: Efeu, 1 Stück/ld. Meter Wandlänge. Wilder Wein, Selbstklimmer, 1 Stück/ld. Meter Wandlänge.

Gehölze für Rankhilfen: Waldrebe, Geißblatt, Schlingknöterich, Glyzine, Hopfen, Weinrebe.

### **1.5.3 Minimierung der Bodenversiegelung**

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Lager- und Abstellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **1.5.4 Gehölzarten in den Durchlüftungsachsen**

Innerhalb der Durchlüftungskorridore (Ost-West-Esplanade und Nord-Süd-Achse) sind im bebaubaren Bereich des Plangebietes nur säulenartige Bäume mit schmalen Kronenformen zulässig: Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme, Mindeststammumfang: 18 cm/20 cm, bzw. Stammbüche mit Ballen sein. Obstbaumhochstämme sind als zweijährige Veredelungen und Sträucher mit mindestens "zweimal verpflanzten Qualitäten" zulässig.

### **1.5.5 Bäume und Sträucher sind nach folgenden Angaben anzupflanzen und zu unterhalten:**

Artenauswahl für die Verkehrsgrünflächen:

Säuleneiche, Säulenhorn, Pyramidenpappel für den Bereich Esplanade. Abstand: 7,50 m bis 12,50 m, vierreihige Standorte auf Grundstückszufahrten abgestimmt.

Feldahorn, Stadtlinde, Mehlbeere, Speierling, Resista-Ulmen, Walnuss, Rotdorn, Weißdorn, Obstbaumhochstämme an der Nord-Süd-Wegeachse. Abstand: 8 m bis 10 m, zweireihig.

Artenauswahl für Straßenböschungen: abgestufte geschlossene Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzarten. Zum Freiraum hin sind Gras-/Krautsäume auszubilden bzw. zuzulassen. Hochwüchsige Bäume dürfen den Luftmassenaustausch nicht behindern.

Artenauswahl für die Unterführung der Bushaltestelle: Extensivwiese mit lockeren Gehölzgruppen.

Artenauswahl für die Gestaltung von Stellplätzen, Lager- und Abstellplätzen: Linde, Esche, Ahorn, Eiche, Ulmen, Pappel, Walnuss, Baumhasel.

### **1.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AF)**

- † Erhalt der Sukzessionsflächen mit Gebüschcharakter
- † Erhalt der Obstbäume mit Hoch- und Mittelstamm
- † Ersatz der Obstbäume mit Niederstamm durch alte lokale Obstsorten mit Hochstamm
- † Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grabeland, Ackerland, intensiv genutzte Obstbaufläche) in Streuobstwiesen und Anlage von extensiv genutzten Mähwiesen als Unterwuchs (geringe Mahdfrequenz, maximal 2 Schnitte jährlich)
- † Keine Düngung und kein Herbizideinsatz im gesamten Bereich der Ersatz- und Ausgleichsflächen
- † Erhalt, Pflege und Entwicklung des Feuchtgebietes "Am Hemel"

### **1.5.7 Zuordnung zur Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsfläche sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind. Die Ausgleichsfläche "AF M 90" ist von dieser Regelung ausgenommen.

## **1.6 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Verbrennungsverbot: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu erstellenden Brennstellen und nach späterem Umbau oder Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Halogenisierte Kohlenwasserstoffe: Die Lagerung und Verwendung halogenisierter Kohlenwasserstoffe ist unzulässig; ausnahmsweise kann die Verwendung in geschlossenen Systemen gestattet werden.

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

Entlang der Saarstraße und an den gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien sind gemäß DIN 4109 '89 bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm für den Lärmpegelbereich 3 bzw. 4 vorzusehen (siehe Planeintrag).

## **1.8 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.

## **1.9 Zufahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**1.9.1** Die Erschließung der Baugrundstücke durch den Fahrverkehr erfolgt über die Ost-West-Erschließungsstraße (= Esplanade) sowie die Stichstraße im südwestlichen Plangebiet. Innerhalb des Nord-Süd-Korridors sind lediglich Fuß- und Radwege zulässig. Innerhalb der Fläche "G 1" sind keine Zufahrten möglich. Als Ausgleich für die Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen im Bereich der Fläche "G 1" kann der Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in diesem Abschnitt auch vom Andienungs- und Parkierungsverkehr genutzt werden.

**1.9.2** Im Bereich der öffentlichen Parkfläche beiderseits der Esplanade und innerhalb der Flächen "G 3" in diesem Bereich ist je Grundstück eine Grundstücksein- und -ausfahrt möglich. Zwischen den einzelnen Grundstückszufahrten muss ein Bereich von mindestens 6 zusammenhängenden Schrägparkplätzen erhalten bleiben. Die Breite der Grundstücksein- und -ausfahrt beträgt maximal 7 m; sie ist mit Bäumen optisch einzuengen.

**1.9.3** Im Bereich des östlichen Wendehammers kann die öffentliche Grünfläche je einmal nach Norden und Süden mit einer Grundstückszufahrt überquert werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 86 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB**

### **2.1 Gestaltung der Baukörper entlang der Erschließungsstraße und Saarstraße**

Beiderseits der Erschließungsstraße und parallel zur Saarstraße sind Baulinien festgesetzt. Bei Gebäudelängen über 20 m entlang der Baulinie können Gebäudeteile, die länger als 20 m sind, um bis zu 5 m hinter die Baulinie gebaut werden; das Gesamtmaß der Abweichungen von der Baulinie darf die halbe Fassadenlänge im Bereich der Baulinie nicht überschreiten, jedoch ist mindestens auf einer Länge von 20 m zusammenhängend an die Baulinie zu bauen.

Bei Gebäudelängen über 20 m entlang der Baulinie ist bei Gebäudeteilen, die länger als 20 m sind, eine Abweichung von der Bebauung der Baulinie zulässig, wenn der geschlossene Raumeindruck durch andere bauliche Maßnahmen, die auf der Baulinie errichtet werden, wie z. B. Pergolen, Rankgerüste etc., mit mindestens 4 m Höhe gewährleistet wird; das Gesamtmaß der Abweichungen von der Baulinie darf die halbe Fassadenlänge in diesem Bereich nicht überschreiten, jedoch ist mindestens auf einer Länge von 20 m zusammenhängend an die Baulinie zu bauen.

## **2.2 Materialfestlegung an Gebäudefassaden beidseitig der Esplanade, beidseitig des Nord-Süd-Korridors und parallel zur Saarstraße**

Im abgegrenzten Bereich sind Fassaden mit natürlichen und gebrannten Materialien, wie Stein, Klinker oder Putz, zu gestalten. Glasfassaden - einschließlich ihrer konstruktiven Elemente - sind ebenfalls zulässig. Fassaden- und Wetterschutzverkleidungen aus keramischen Platten, Metall, Holz oder Kunststoff sind - auch teilweise - nicht gestattet.

## **2.3 Einfriedungen**

Beidseitig der Esplanade sind Einfriedungen nicht zulässig. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder in eine Laubholzbepflanzung zu integrieren.

## **2.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und/oder pulsierende Lichtreklamen sind unzulässig. Die Werbeanlage am Gebäude darf höchstens 5 % der Wandfläche pro Gebäudeseite, jedoch höchstens 10 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite betragen. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist unzulässig.

## **2.5 Gestaltung der Flächen "G 1"**

Auf den Flächen "G 1" sind weder Nebenanlagen noch Zufahrten oder Garagen/Stellplätze zulässig (siehe Punkt 1.2). Die Flächen sind vollständig gärtnerisch anzulegen, zu 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.6 Gestaltung der Flächen "G 2"**

Die Bereiche "G 2" können bis zu 50 % ihrer Grundfläche Stellplätze/Garagen und ihre Zufahrten aufnehmen (siehe Punkt 1.2). Die nicht überbauten Grundstücksflächen "G 2" sind gärtnerisch anzulegen, zu 20 % mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.7 Gestaltung der Flächen "G 3"**

Die Flächen "G 3" enthalten im Bereich der Esplanade die Grundstückszufahrten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen "G 3" sind gärtnerisch anzulegen, zu 20 % mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.8 Tiefgaragen/Parkieranlagen**

Bei Tiefgaragen muss die Decke mindestens 1 m Erdschicht zur Pflanzung von Gehölzen tragen können. Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Tiefgaragengrundfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplatzanlagen sind mit Hilfe von Rankgerüsten und Kletterpflanzen zu begrünen. Ersatzweise kann pro 2 Stellplätze ein Baum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

# **3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**

## **3.1 Aufhebung vorhandener Bebauungspläne**

Dieser Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskrafterlangung folgende Bebauungspläne ganz oder teilweise:

† Bebauungsplan "Neuweg (G 65)"

† Bebauungsplan "Verbindung Saarstraße - Mainzer Straße (G 83)"

† Bebauungsplan "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße - L 422 neu (G 113)" teilweise

### 3.2 **Grünsatzung der Stadt Mainz**

Die örtlichen Vorschriften zur Erhaltung, Pflege und Erweiterung des Grünbestandes "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 sind zu beachten.

### 3.3 **Versickerung von Oberflächenwasser**

Durch eine Bebauung verringert sich die Grundwasserneubildung, und die Abflussverhältnisse im Vorfluter können sich nachteilig entwickeln. Zum Ausgleich des Grundwasserdefizits durch Versiegelung kann unverschmutzt abfließendes Oberflächenwasser - sofern technisch und funktional möglich - dem Grundwasser mittels einer Versickerungsanlage wieder zugeführt werden. Die technischen Ausführungen der Versickerungsanlage sind in jedem Einzelfall mit der Stadt Mainz, 66-Tiefbauamt und 17-Umweltamt (Untere Wasserbehörde) abzustimmen.

### 3.4 **Anschluss an die Fernwärmeversorgung**

Für das Bebauungsplangebiet hat der Stadtrat am 02.10.1991 die Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernheizung beschlossen.

### 3.5 **Natürliche Geländeoberfläche, Aufschüttungen**

Innerhalb des Baufensters 3.1 kann ab der 124-m-Höhenlinie eine Aufschüttung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 Abs. 2 BauGB bis zur nördlich angrenzenden Erschließungsstraße erfolgen; die Aufschüttung darf in diesem Bereich die Höhe von 124 m ü. NN nicht überschreiten.

## 4. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/86, Teil I, S. 2253 ff.) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3). Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987, S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118). Gemeindeordnung (**GemO**) von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung, Artikel 1, vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104) und Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 110). Landespflegegesetz (**LPfIG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70).