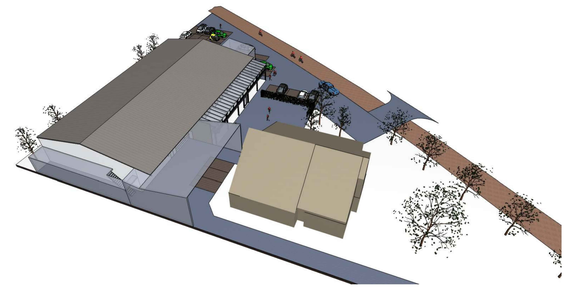
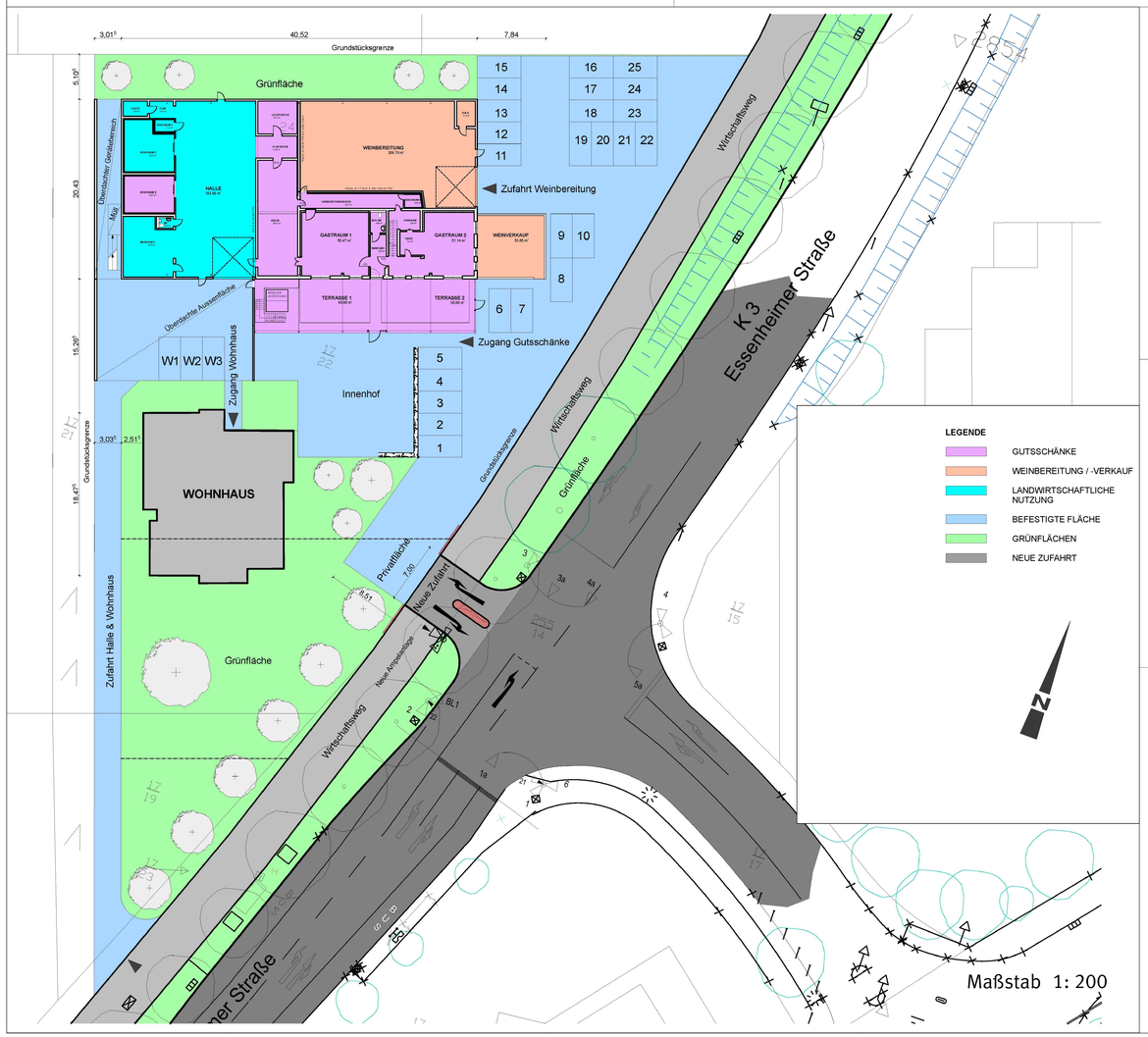
PERSPEKTIVE VON NEUER ZUFAHRT (OST)

PERSPEKTIVE VON NORDEN



PERSPEKTIVE VON SÜD-WEST



PERSPEKTIVE GEPLANTER WEINVERKAUF / GUTSSCHÄNKE

PERSPEKTIVE GUTSSCHÄNKE VON WIRTSCHAFTSWEG

PERSPEKTIVE GUTSSCHÄNKE VON NEUER ZUFAHRT

I. Allgemeine Beschreibung
Die Liegenschaft befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Stadt Mainz, Flur 13,
Flurstück 17/22 (3.866 m²),
Flurstück 17/19 (957 m²)
und Flurstück 17/23 (73 m²).
Die Gesamtgrundstücksgröße der 3 Flurstücke beträgt 4.296 m².

Auf dem Grundstück sind bereits folgende Gebäude errichtet und Freianlagen hergestellt:

1. Halle, teilweise 2 geschossig für den Betrieb der Land-und Weinwirtschaft, Betrieb von zwei Straußwirtschaften, Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte
2. Wohnhaus
3. Zugehörige Freianlagen für Wohnhaus und Halle bestehend aus:
   befestigten Flächen (Parkplätze, Zufahrten, und Terrassen),
   unbefestigte Flächen (Grünflächen)

Der Antragsteller beabsichtigt die Straußwirtschaften 1 und 2 in eine Gutsschänke, d.h. eine Speise-und Schankwirtschaft zu ändern.
Die Gutsschänke soll in den Räumen der Straußwirtschaft 1 und 2 betrieben werden.
Die typischen, charakteristischen Merkmale der bereits vorhandenen Straußwirtschaften bleiben auch für die Gutsschänke erhalten.
Bis auf kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B.: Vergrößerung der Küche 1 im EG,
zusätzliches Lager im EG, Schaffung eines zusätzlichen Sozialraums für das Personal im OG, Überdachung der Freifläche vor der Halle, Überdachung und Verglasung der vorhandenen Terrasse auf der Ostseite (zukünftiger Weinverkauf), bleibt die Nutzung wie vorhanden erhalten.

II. Gutsschänke Planung
a) Allgemein
Für die Änderung der beiden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke ist aus planungsrechtlichen Gründen notwendig einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die betroffenen Flurstücke aufzustellen und beim Stadtplanungsamt Mainz die Genehmigung zu beantragen.
Grundlagen hierfür sind:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 128" Mainz
- Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken.

Wie schon unter Punkt I. Allgemeine Beschreibung ausgeführt, soll die Gutsschänke in den vorhandenen Räumlichkeiten einschl. Terrassen betrieben werden.
Zusätzlich sind noch folgende Maßnahmen geplant (siehe Planung):

1. Separate Zufahrt mit Ampelschaltung zur Gutsschänke von der Essenheimer Straße auf das Grundstück.
2. Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück, aufgrund der neuen Zufahrtssituation.
3. Erstellen einer neuen Zufahrt (südliche Grundstücksgrenze) zur landwirtschaftlichen Halle und Wohnhaus für den Verkehr der Land-und Weinwirtschaft und für die Erschließung des Wohnhauses. Daraus resultiert, eine räumliche Trennung zwischen Landwirtschaft/ Wohnhaus und der Gutsschänke. Ein Überfahren des Parkplatzes der Gutsschänke ist dann nicht mehr notwendig.
4. Einhausung der vorhandenen Terrasse auf der Ostseite der Halle. Wände großflächig verglast, zukünftiger Weinverkauf.
5. Überdachung, Pultdach 10 Grad (wie Halle) geneigt, der befestigten Freifläche zwischen Halle und Wohnhaus, an der westlichen Grundstücksgrenze.
6. Überdachung als Flachdach auf der Ostseite der Halle bis Grundstücksgrenze.
   Die Erschließung der Unterkünfte für die Saisonarbeitskräfte und der Sozialräume für das Personal der Gutsschänke im OG soll über diesen Bereich erfolgen.

b) Größe der Gutsschänke
Es ist geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten.

c) Räumlicher Umfang (siehe Planung)
zu dem Betrieb gehören folgende Gasträume

Gastraum 1	55,47 m²
Gastraum 2	51,14 m²
Terrasse 1 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	40,00 m²
Terrasse 2 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	50,00 m²
Außenbewirtschaftung ohne Überdachung, witterungsabhängig	
Gesamt	**196,61 m²**

Folgende Nebenräume sind vorhanden:

Erdgeschoss	
Küche	59,83 m²
Vorbereitungsküche	19,77 m²
Vorraum Gastraum 2	8,94 m²
Theke Gastraum 2	7,38 m²
Kühlraum 3	24,07 m²
Kühlraum 4	2,92 m²
Lager zu Küche 1	16,73 m²
Flur Halle	11,80 m²
Behinderten WC	4,66 m²
Windfang	8,80 m²
Müllstellplatz	5,00 m²
Erdgeschoss gesamt	**169,80 m²**
Obergeschoss	
links	
WC Herren	13,17 m²
Vorraum Herren	3,21 m²
WC Damen	7,11 m²
Vorraum Damen	3,10 m²
Flur vor WC	4,11 m²
Personal WC mit Dusche	3,62 m²
Sozialraum Personal	18,00 m²
Personal WC Damen mit Dusche	7,20 m²
Personal WC Herren mit Dusche	7,20 m²
Obergeschoss links gesamt	**66,72 m²**
Rechts	
WC Herren	5,56 m²
WC Damen	11,03 m²
Flur 2	5,73 m²
Flur 1	0,91 m²
Büro/Lager 1	71,54 m²
Obergeschoss rechts gesamt	**94,77 m²**
Gesamt Gutsschänke Weyer einschl. Nebenräume	**527,90 m²**

d) Erschließung
Die verkehrstechnische Erschließung der Gutsschänke erfolgt über eine neue öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt über die Essenheimer Straße, siehe Planung. Der Ausbau der Zufahrt erfolgt gemäß RSTO.

e) Parkplätze/Stellplätze
Die für den Betrieb der Gutsschänke notwendigen Parkplätze/Stellplätze werden wie folgt nachgewiesen:

Gastraum 1	55,47 m²
Terrasse 1	40,00 m²
Gastraum 2	51,14 m²
Terrasse 2	50,00 m²
Gesamt	196,61 m²

196,61 m² Gastraum / 9 m² 1 Stellplatz = 22 Parkplätze / Stellplätze notwendig
vorh. Parkplätze/Stellplätze siehe Planung vorh. 25 > 22 notwendig
Forderung erfüllt.

f) Betriebszeiten
Täglich einschl. Sonn-und Feiertagen von 8:00 Uhr bis 24:00 Uhr.

g) Speisen und Getränke
Es ist beabsichtigt in folgendem Umfang Speisen und Getränke anzubieten:
Alle Speisen (Vollküche, gutbürgerlich)
alkoholische und alkoholfreie Getränke, Wein aus eigener Erzeugung.

h) Musikdarbietungen
Nur Hintergrundmusik

i) Haustechnische Anlagen
Küchendunstabzug erfolgt über Dach
Gastraumentlüftung über Fenster und Türen

j) Barrierefreies Bauen
Die Gutsschänke ist barrierefrei zugänglich

k) Behinderten WC
Im Erdgeschoss ist ein Behinderten WC rollstuhlgerecht vorhanden

l) Personal
Im Servicebereich ist die Beschäftigung von 3 Mitarbeitern und in der Küche von 4 Mitarbeitern geplant.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan B 163 A.dwg	24.02.14	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk B 163 GTM.dwg	24.02.14	
Textliche Festsetzungen			

Vorhabenträger

	Datum	Unterschift
	24.02.14	Gottfried Weyer

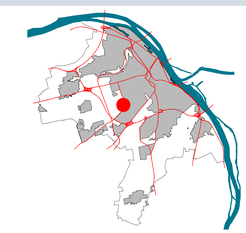
Verfahren

	Datum
1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Umweltprüfung und Grünordnungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Ort, Ausfang von bis	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer öffentlicher Auslegung	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis	
9. Unterrichtung des Durchführungsträgers vom Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB	
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
11. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
12. Ausgefertigt	
13. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiter/in	Schmitt					
	Schuz					
Zeichner/in	Steglich					
	Neuhnert					
Abteilungsleiter	Strobach					

Amtsleiter Ingenthron	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 163
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Aufstellungsbeschluss

"Gutsschänke Weyer - VEP"

Landeshauptstadt Mainz