

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Residenzpassage (A 269)"

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

*(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)*

Die Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Große Langgasse – Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)" – Rechtskraft seit 16.11.2012 – festgesetzt (siehe auch Hinweis Nr. 1).

#### 1.1 Erweiterter Bestandsschutz

*(§ 9 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)*

Im Plangebiet genießen zulässigerweise errichtete Gebäude einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erneuerungen, Ersatzbebauungen sind allgemein zulässig, wenn die ursprünglich genehmigte Kubatur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -20 BauNVO)*

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige oder zwingende Oberkante baulicher Anlagen, die festgesetzten maximal zulässige oder zwingende Traufhöhen jeweils in m über NN sowie durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO)*

2.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist in Metern über NN durch Planeintrag festgesetzt.

2.3.2 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in m über NN kann von untergeordneten technischen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

2.3.3 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhen im Blockinnenbereich

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)*

Im Bereich der von der Blockrandbebauung in den Blockinnenbereich reichenden festgesetzten Gebäudeerweiterungen kann eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu der für diese Anbauten festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

*(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

Im Blockinnenbereich ist auch außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine eingeschossige allseits grenzständige Bebauung zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor oder hinter die Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vor- oder zurücktretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen ist zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vortretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **Dachform**

Im Blockinnenbereich sind nur Flachdächer (FD) zulässig, die gemäß den Vorgaben der Dachbegrünungssatzung zu begrünen sind.

Im Bereich der Blockrandbebauung sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer (SD) mit 45° Neigung zulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Bebauungsplan "A 267"**

Der A 269 überlagert den Bebauungsplan "Große Langgasse – Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)". Der A 267 ist seit 16.11.2012 rechtskräftig und gilt zusätzlich zum A 269 weiter.

Der A 269 trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Der A 267 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest. Wohnungen sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO (= nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig.

Der A 267 enthält außerdem eine Satzung gem. § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Diese Werbeanlagensatzung gilt ebenfalls im Geltungsbereich des A 269 weiter.

### **2. Dachbegrünungssatzung**

Der Bebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS) vom 01.07.1993 ist zu beachten. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie die Realisierung von Dachöffnungen (z. B. Einbau von verglasten Oberlichtern, Glaskuppeln, techn. Dach- und Dachaufbauten) haben Vorrang vor der Begrünungspflicht.

#### IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1724).

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

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

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

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

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).