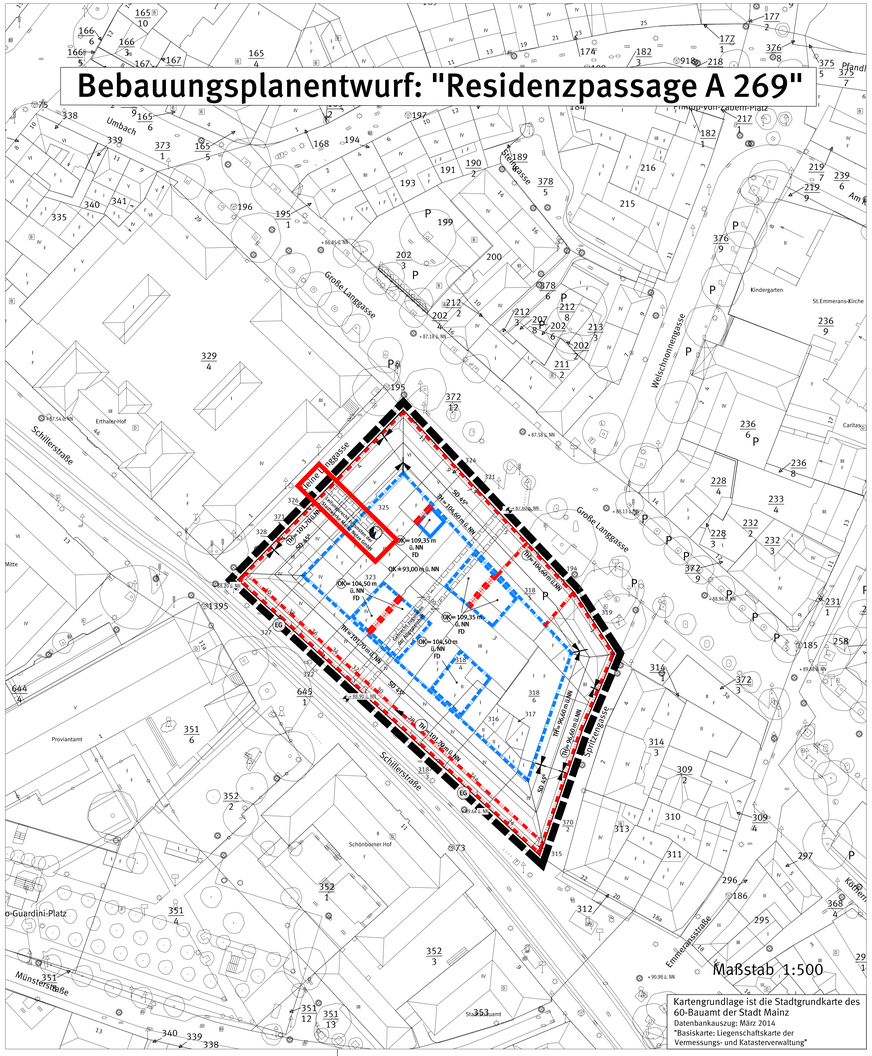
Bebauungsplanentwurf: "Residenzpassage A 269"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: März 2014
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a, 6 und 11 BauNVO)

siehe A 267
und Hinweise Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- **OK** — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NN
- **(OK)** — Oberkante baulicher Anlagen zwingend in Meter über NN
- **TH** — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NN
- **(TH)** — Traufhöhe baulicher Anlagen zwingend in Meter über NN
- 87.60 ü. NN — Höhenkoten im öffentlichen Raum

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- **EG** — Baulinie im Erdgeschoss

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mainz Netze GmbH

Sonstige Darstellungen

- Katastergrundlage 1 : 500

Bauordnungsrechtliche Festsetzugen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform

- **SD 45°** — Satteldach, 45° Dachneigung
- **FD** — Flachdach

Werbeanlagen

siehe A 267
und Hinweise Nr. 1

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. Emeuerungen, 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 (Traufe 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 Im Innenhof kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in m über NN von technischen Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1 m überschritten werden.

2.3.4 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.

4. *Geförderter Wohnungsbau*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 10% der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

5. Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Abweichend von der *"Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)"* vom 01.07.1993 haben im Plangebiet technischen Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie keinen Vorrang vor der Dachbegrünung. Mindestens 50% der Fläche der neu entstehenden Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 20° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus natumaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden unc schließen sich gegenseitig nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, vergiaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

6. Maßnahmen für die Nutzung , Erzeugung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus emeuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1, Nr. 23b BauGB)

6.1 Soweit die neu geschaffenen Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung nicht der Dachbegrünungspflicht im Sinne der Festsetzung Nr. 5 unterliegen-und neu geschaffene Flachdächer nicht für zulässige Dachterrassen genutzt werden, sind sie zur Nutzung solarer Energie vorzuhalten.

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

1. Dachform

1.1 Im Blockinnenbereich sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

1.2 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 keinen 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. Fernwärmeversorgung

Zur Deckung des Wärmebedarfes ist ein Anschluss an bestehende Fernwärmeversorgungstrassen in der Großen Langgasse als auch in der Schillerstraße möglich.

3. Artenschutzhinweis

Bei Abriss- und Neubauvorhaben sind Artenschutzmaßnahmen einzuhalten, die im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten sind.

4. Altlasten

Aufgrund der langjährigen umweltrelevanten Nutzungen im Zeitraum von ca. 1890 bis 1942, Verunreinigungen durch Brandrückstände während des Zweiten Weltkrieges(1945) sowie Bodenauffüllungen danach können nahezu im gesamten Plangebiet Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.
Im Fall von Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund oder im Fall einer Entsiegelung sind im Einzelfall voraussichtlich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die bodenschutzrechtliche Bewertung nach LBodSchG nimmt dabei die SGD Süd (Regionalstelle WAB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor.

5. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des „A 269" liegt innerhalb des rechtskräftigen Grabungsschutzgebietes "Altstadt-Römisches Kastell" G80/04. Im Falle von Eingriffen ins Erdreich ist eine Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.

Außerdem ist der Umgebungsschutz mehrerer Einzeldenkmäler in der Umgebung betroffen (gegenüberliegende Straßenseite mit ehem. Provlantmagazin, Schillerstraße 11a, ehem. Schönborner Hof, Schillerstraße 11, ehem. Enthaler Hof, Schillerstraße 44). Bauliche Veränderungen im Geltungsbereich des „A 269", die sich auf diese Kulturdenkmäler auswirken können, sind gemäß § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I 2015, S. 1474).

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).

Vorordnung 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), zu-letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 90).

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

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127).

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).

Der Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "Residenzpassage (A 269)" sind in der Planzeichnung, der Planlegende sowie in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	A 269	März 2016	J:\AMT61\061\Bauleitplanverfahren\A 269\05 - Planstufe I + 7
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte_A_269	25.03.2014	J:\AMT61\061\Bauleitplanverfahren\A 269\05 - Kartengrundlagen

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	11.06.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	14.06.2014
3. Erneuter Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB	15.07.2015
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB	15.07.2015
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung.	26.07.2015
6. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	3.08.2015
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	15.07.2015
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung von: 21.09.2015 bis 23.10.2015	11.09.2015
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes.	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis	
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.	

Genehmigung

Bearbeiter/in	Herfurth				
Zeichner/in	Finkenauer				
Abteilungsleiter	Steubach				

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Ingenthron		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan A 269
Planstufe I + II erneute Offenlage

"Residenzpassage"

Landeshauptstadt Mainz