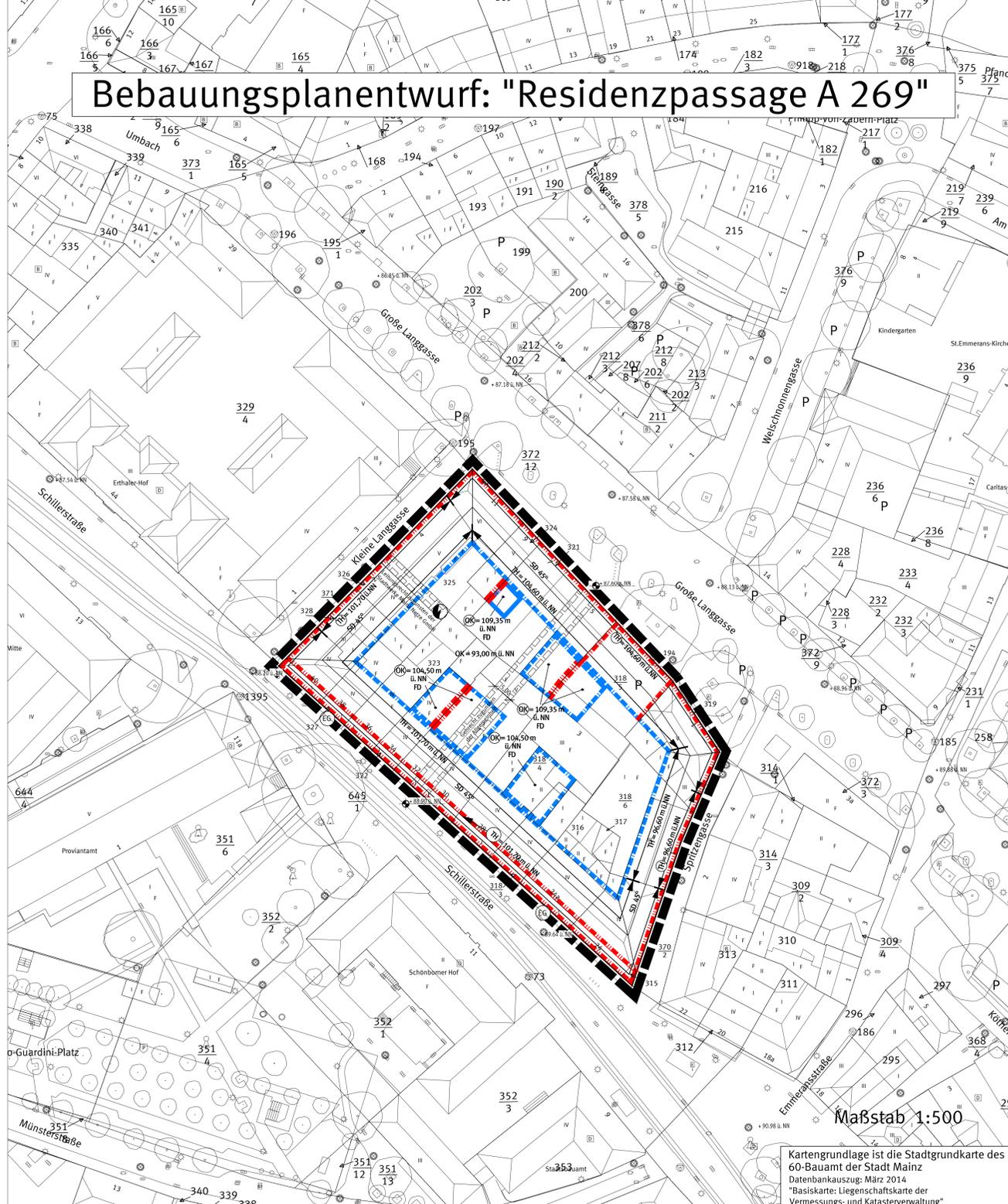


Bebauungsplanentwurf: "Residenzpassage A 269"



Maßstab 1:500

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

☐ Siehe A 267 und Hinweis 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
 - EG 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
(§ 9 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. 23 BauGB)
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mainz Netze GmbH

Sonstige Darstellungen

- ☐ Katastergrundlage 1 : 500

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

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

Werbeanlagen

Siehe A 267 und Hinweis 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 Vergnügungststätten (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 zulässigweise 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.

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

2.2.3 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.

2.2.4 **Ausnahmeweise 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 reichende festgesetzten Gebäudeerweiterungen kann eine ausnahmeweise Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu der für diese Neubauten 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 alleinst. grenztändige 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. **Dachbegrenzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Abweichend von der "Dachbegrenzungssatzung 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 Dachbegrenzung.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden und schließen sich gegenseitig nicht aus. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrüpfungspflicht anteilig ausgeschlossen.

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

6.1 Soweit die neu geschaffenen Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung nicht durch verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten 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 Vergnügungststätten (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, Vergnügungststätten sind unzulässig. Ausnahmeweise sind Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO (= nicht kerngebietstypische Vergnügungststätten) 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 Werbeanlagenatzung gilt ebenfalls im Geltungsbereich des „A 269“ weiter.

2. Fernwärmeversorgung

Zur Deckung des Wärmebedarfes ist ein Anschluss an bestehende Fernwärmeversorgungsstrassen 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. Proviantmagazin, Schillerstraße 11a, ehem. Schönborner Hof, Schillerstraße 11, ehem. Eithaler 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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung - 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 (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) 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).

| Abstimmung | | | |
|------------|------------------|------------|------------------|
| Amt | Ergebnis | Datum | Unterschrift |
| 60-Bauamt | Kataster geprüft | 19.01.2016 | S.A. Offmann, 12 |

| CAD - Planelemente | | | |
|--------------------------|-----------------------|------------|--|
| Plantitel | Dateiname | Stand | Ort / Pfad |
| Plan, Legende, Layout | A 269 | März 2014 | \\AMF11561\Bauamt\Bauverfahren\A 269\05 - Planstufe 1 + 2 |
| Digitale Stadtgrundkarte | Stadtgrundkarte_A 269 | 23.02.2014 | \\AMF11561\Bauamt\Bauverfahren\A 269\01 - Kartengrundlagen |
| Textliche Festsetzungen | Textl. Festst. A 269 | 22.10.2015 | \\AMF11561\Bauamt\Bauverfahren\A 269\01 - Planstufe 1 |

| Verfahren | | Genehmigung | |
|---|------------|-------------|-------|
| | Datum | | Datum |
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: | 12.06.2013 | | |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: | 24.07.2013 | | |
| 3. Erster Aufstellungsbeschluss / Beschluss über die Anwendung des § 13a BauGB: | 15.07.2013 | | |
| 4. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13a BauGB: | 24.07.2013 | | |
| 5. Öffentliche Bekanntmachung des Bürgerentscheides gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund der Festlegung des Festsetzungsgebietes: | 15.08.2015 | | |
| 6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: | 15.07.2015 | | |
| 7. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung vom 22.09.2015 bis 23.10.2015: | 11.09.2015 | | |
| 8. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund der Festlegung des Festsetzungsgebietes: | 02.12.2015 | | |
| 9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB: | 04.12.2015 | | |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der erneuten / eingeschränkten Auslegung vom 14.12.2015 bis 08.01.2016: | 25.01.2016 | | |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 9 Abs. 1 BauGB: | 25.01.2016 | | |
| 12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 19 Abs. 2 BauGB: | | | |
| 13. Ausfertigung: | | | |
| 14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: | | | |

| Bearbeiter/in | Hofarth | | |
|------------------|--------------|---------------------|-------------------|
| Zeichner/in | Finkenauer | | |
| Abteilungsleiter | Strobach | | |
| Amtsleiter | Mainz | Ausgefertigt, Mainz | |
| Ingenieur | | | |
| | Beigeordnete | | Oberbürgermeister |

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Satzungsbeschluss

A 269

"Residenzpassage"

