

LEGENDE

- GUTSSCHÄNKE
- WEINBEREITUNG / -VERKAUF
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
- BEFESTIGTE FLÄCHE
- GRÜNLÄCHEN
- RASENGITTERSTEINE

I. Allgemeine Beschreibung
 Die Liegenschaft befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Stadt Mainz, Flur 13 Flurstück 17/22 (3.866 m²), Flurstück 17/19 (357 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:
- Halle, teilweise 2-geschossig für den Betrieb der Land- und Weinwirtschaft, Betrieb von zwei Straußwirtschaften, Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte
 - Wohnhaus
 - Zugehörige Freianlagen für das Wohnhaus und die Halle bestehend aus: befestigten Flächen (Parkplätze, Zufahrten, und Terrassen), unbefestigte Flächen (Grünflächen)

Nutzflächen der einzelnen Bestands-Nutzungseinheiten
Halle Land- und Weinwirtschaft:

Erdgeschoss:	
Lager	4,85 m²
Kühlräume 1-3 für Obst und Gemüse	57,23 m²
Werkstatt	36,58 m²
Halle	242,13 m²
Weinbereitung	208,79 m²
WC	2,64 m²
Flur	5,41 m²
Hausanschlußraum	6,18 m²
Erdgeschoss gesamt	563,81 m²

Obergeschoss:

Lager 1	71,54 m²
Lager 2	43,23 m²
Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte	110,00 m²
Obergeschoss gesamt	224,77 m²

Gesamt Halle Land- und Weinwirtschaft: 788,58 m²

Straußwirtschaften 1 und 2 einschl. Terrassen
Straußwirtschaft 1

Erdgeschoss:	
Gastraum	55,47 m²
Küche 1	32,08 m²
Terrasse	40,00 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Erdgeschoss gesamt	134,28 m²
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste und Personal	34,32 m²
Obergeschoss gesamt	34,32 m²
Gesamt Straußwirtschaft 1	168,60 m²

Obergeschoss:

Lager 1	71,54 m²
Lager 2	43,23 m²
Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte	110,00 m²
Obergeschoss gesamt	224,77 m²

Gesamt Halle Land- und Weinwirtschaft: 788,58 m²

Straußwirtschaften 1 und 2 einschl. Terrassen
Straußwirtschaft 2

Erdgeschoss:	
Gastraum	55,47 m²
Küche 1	32,08 m²
Terrasse	40,00 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Erdgeschoss gesamt	134,28 m²
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste und Personal	34,32 m²
Obergeschoss gesamt	34,32 m²
Gesamt Straußwirtschaft 2	168,60 m²

Obergeschoss:

Lager 1	71,54 m²
Lager 2	43,23 m²
Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte	110,00 m²
Obergeschoss gesamt	224,77 m²

Gesamt Halle Land- und Weinwirtschaft: 788,58 m²

Straußwirtschaften 1 und 2 einschl. Terrassen
Straußwirtschaft 1

Erdgeschoss:	
Gastraum	55,47 m²
Küche 1	32,08 m²
Terrasse	40,00 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Erdgeschoss gesamt	134,28 m²
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste und Personal	34,32 m²
Obergeschoss gesamt	34,32 m²
Gesamt Straußwirtschaft 1	168,60 m²

Obergeschoss links gesamt: 66,72 m²

Straußwirtschaft 2

Erdgeschoss:	
Gastraum mit Theke	58,52 m²
Küche 2 + 3	28,71 m²
Terrassen	103,85 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Kühlraum	2,82 m²
Erdgeschoss gesamt	200,63 m²
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste	23,23 m²
Obergeschoss gesamt	23,23 m²
Gesamt Straußwirtschaft 1	223,86 m²
Gesamt Straußwirtschaft 1 und 2	392,46 m²

Wohnhaus Wohnfläche:

Wohnung 1	259,54 m²
Wohnung 2	191,26 m²
Wohnhaus Wohnfläche gesamt	450,80 m²

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehenden 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 sowie Außenbewirtschaftungsflächen, bleibt die Nutzung wie vorhanden erhalten.

II. Gutsschänke Planung

a) Allgemein
 Für die Änderung der beiden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke ist es aus planungsrechtlichen Gründen notwendig, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das beantragte Vorhaben aufzustellen. Grundlagen hierfür sind:
 • Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 128"
 • Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken
 Wie schon unter 1. Allgemeine Beschreibung ausgeführt, soll die Gutsschänke in den vorhandenen Räumlichkeiten einschl. Terrassen und Außenbewirtschaftungsflächen betrieben werden.

Zusätzlich sind noch folgende Maßnahmen geplant:
 1. Separate Zufahrt mit Ampelschaltung zur geplanten Gutsschänke von der Essenheimer Straße (K 3) auf das Vorhanggrundstück, siehe Planung.
 2. Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück Weyer, aufgrund der neuen Zufahrts- und Parkplatzsituation, siehe Planung.

Geplante Gutsschänke
 a) Größe der Gutsschänke
 Es ist geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten.
 b) Räumlicher Umfang siehe Planung
 zu dem Betrieb gehören folgende Gasträume

Gastraum 1	55,47 m²
Gastraum 2	51,14 m²
Gastraum 3 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	40,00 m²
Gastraum 4 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	50,00 m²
Terrasse 1 nicht überdacht witterungsabhängig	53,85 m²
Außenbewirtschaftung ohne Überdachung witterungsabhängig	150,00 m²
Gesamt	400,46 m²

Folgende Nebenräume sind geplant:

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	2,82 m²
Lager zu Küche	16,73 m²
Flur Halle	11,80 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

c) Erschließung der Gutsschänke
 Die verkehrstechnische Erschließung der Gutsschänke erfolgt über eine neue, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt, über die Essenheimer Straße (K 3), siehe Planung. Der Ausbau der Zufahrt erfolgt gemäß RSTO und wird mittels einer Ampelanlage signalisiert. Der Wirtschaftsweg wird von den Besuchern, die mit dem Pkw anreisen, lediglich Einmal überquert. Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg wird somit vermieden und gewährleistet, dass Besucher mit PKW den Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den Parkplätzen nutzen können. Entlang des Wirtschaftsweges wird als Abgrenzung auf dem Grundstück eine Hecke gepflanzt. Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrposten gesetzt. Durch diese beiden Maßnahmen wird ein Breakdown des Wirtschaftsweges vermieden.

d) Parkplätze/Stellplätze
 Berechnung der notwendigen Parkplätze/Stellplätze:
 -Geplante Gastraumfläche gemäß b) Räumlicher Umfang **400,46 m²**
 -Geforderte Anzahl von Stellplätzen gemäß Vorgabe der Stadt Mainz
Mittelwert: 1 Stellplatz pro 9,00 m² Gastraumfläche = 45 Stellplätze
 Geplante Parkplätze/Stellplätze siehe Planung **vorh. 48 > 45 notwendig**. Die Forderung wird erfüllt.
 Davon werden 22 Parkplätze auf befestigten Flächen und 26 Parkplätze auf begrünten, versickerungsfähigen Rasengittersteinen hergestellt. Von den geplanten 48 Stellplätzen werden 35Stk. als Behindertenparkplätze ausgebildet.

e) Fahrradabstellplätze
 Gemäß Satzung der Stadt Mainz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen, 6.1-2 Gaststätten einschl. Freizeitanlagen, sind 41 Stk Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
Berechnung:
 Gastraumfläche gesamt 400,46 m² x 1 Abstellplatz je 10 m² Gastraumfläche = 40,05 Stk. Aufgerundet = **41 Stk**. Die Forderung wird erfüllt.

f) Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle
 Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle erfolgt ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten der Gutsschänke, siehe Lageplan.

g) Öffnungszeit
 Die beiden Straußwirtschaften mit jeweils 4-monatiger Öffnungszeit im Jahr, sollen auf eine ganzjährige Öffnung ausgeweitet werden.

h) Speisen und Getränke
 Es ist beabsichtigt in folgendem Umfang Speisen und Getränke zu verabreichen:
 Alle Speisen (Vollkuche, gutbürgerlich), alkoholische und alkoholfreie Getränke, Wein aus eigener Erzeugung.

i) Musikdarbietungen
 Nur Hintergrundmusik

j) Haustechnische Anlagen
 Der Küchendunstabzug erfolgt über das Dach, die Gastraumlüftung über Fenster und Türen.

k) Barrierefreies Bauen
 Die Gutsschänke ist barrierefrei zugänglich.

l) Behinderten WC
 Im Erdgeschoss ist ein Behinderten WC (rollstuhlgerichtet) vorhanden.

m) Personal
 Im Servicebereich sollen 3 Mitarbeiter und in der Küche 4 Mitarbeiter beschäftigt werden.

n) Notwendige Pflanzung von Bäumen für die Parkplätze
 Gemäß Satzung der Stadt Mainz über Grünflächen ist, für je vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge, innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
 Geplante Parkplätze/Stellplätze 48 Stück x 1 Baum je 4 Stellplätze = 12 Stk.
 Forderung wird gemäß Planung erfüllt.

Obergeschoss

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	731,75 m²

c) Erschließung der Gutsschänke
 Die verkehrstechnische Erschließung der Gutsschänke erfolgt über eine neue, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt, über die Essenheimer Straße (K 3), siehe Planung. Der Ausbau der Zufahrt erfolgt gemäß RSTO und wird mittels einer Ampelanlage signalisiert. Der Wirtschaftsweg wird von den Besuchern, die mit dem Pkw anreisen, lediglich Einmal überquert. Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg wird somit vermieden und gewährleistet, dass Besucher mit PKW den Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den Parkplätzen nutzen können. Entlang des Wirtschaftsweges wird als Abgrenzung auf dem Grundstück eine Hecke gepflanzt. Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrposten gesetzt. Durch diese beiden Maßnahmen wird ein Breakdown des Wirtschaftsweges vermieden.

d) Parkplätze/Stellplätze
 Berechnung der notwendigen Parkplätze/Stellplätze:
 -Geplante Gastraumfläche gemäß b) Räumlicher Umfang **400,46 m²**
 -Geforderte Anzahl von Stellplätzen gemäß Vorgabe der Stadt Mainz
Mittelwert: 1 Stellplatz pro 9,00 m² Gastraumfläche = 45 Stellplätze
 Geplante Parkplätze/Stellplätze siehe Planung **vorh. 48 > 45 notwendig**. Die Forderung wird erfüllt.
 Davon werden 22 Parkplätze auf befestigten Flächen und 26 Parkplätze auf begrünten, versickerungsfähigen Rasengittersteinen hergestellt. Von den geplanten 48 Stellplätzen werden 35Stk. als Behindertenparkplätze ausgebildet.

e) Fahrradabstellplätze
 Gemäß Satzung der Stadt Mainz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen, 6.1-2 Gaststätten einschl. Freizeitanlagen, sind 41 Stk Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
Berechnung:
 Gastraumfläche gesamt 400,46 m² x 1 Abstellplatz je 10 m² Gastraumfläche = 40,05 Stk. Aufgerundet = **41 Stk**. Die Forderung wird erfüllt.

f) Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle
 Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle erfolgt ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten der Gutsschänke, siehe Lageplan.

g) Öffnungszeit
 Die beiden Straußwirtschaften mit jeweils 4-monatiger Öffnungszeit im Jahr, sollen auf eine ganzjährige Öffnung ausgeweitet werden.

h) Speisen und Getränke
 Es ist beabsichtigt in folgendem Umfang Speisen und Getränke zu verabreichen:
 Alle Speisen (Vollkuche, gutbürgerlich), alkoholische und alkoholfreie Getränke, Wein aus eigener Erzeugung.

i) Musikdarbietungen
 Nur Hintergrundmusik

j) Haustechnische Anlagen
 Der Küchendunstabzug erfolgt über das Dach, die Gastraumlüftung über Fenster und Türen.

k) Barrierefreies Bauen
 Die Gutsschänke ist barrierefrei zugänglich.

l) Behinderten WC
 Im Erdgeschoss ist ein Behinderten WC (rollstuhlgerichtet) vorhanden.

m) Personal
 Im Servicebereich sollen 3 Mitarbeiter und in der Küche 4 Mitarbeiter beschäftigt werden.

n) Notwendige Pflanzung von Bäumen für die Parkplätze
 Gemäß Satzung der Stadt Mainz über Grünflächen ist, für je vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge, innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
 Geplante Parkplätze/Stellplätze 48 Stück x 1 Baum je 4 Stellplätze = 12 Stk.
 Forderung wird gemäß Planung erfüllt.

Abstimmung

Art	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Elemente

Planart	Datensatzname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Böden B 163 A.dwg	24.05.16	
Digitale Stadtgrundkarte	Stk B 163 UTM.dwg	24.01.14	
Bestehende Festsetzungen			

Vorhabenbetreiber

Datum	Unterschrift
30.05.16	Gothar Weyer

Verfahren

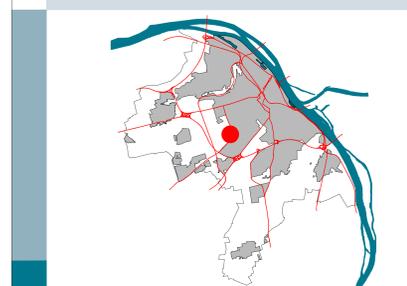
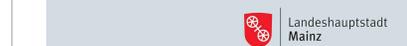
Nr.	Datum	Genehmigung
1. Eintragungsbescheid durch die Stadt zur Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bauverfahren) gemäß § 12 Abs. 1 BauZG, Art 1 Abs. 1 BauZG		
2. Ortsübliche Bebauung des Aufstellbereiches gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
3. Ortsübliche Bebauung des Aufstellbereiches gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
4. Anwesenheitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
5. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
6. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
7. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
8. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
9. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
10. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
11. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
12. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
13. Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		
14. Ausfertigung		
15. Bekanntmachung des Beschlusses zur Genehmigung und Aufhebung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG		

Bearbeiter/in

Schnitt			
Schwarz			
Stempel			
Abteilungsleiter			
Amtsleiter	Weyer	Ausfertiger: Weyer	
Ingenieur			
Beigedordnete		Oberbürgermeister	

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

"Gutsschänke Weyer - VEP"



Maßstab 1:200