

# **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Friedrich-Ebert-Siedlung in Mainz – Oberstadt (O 71 S)**

## **Präambel**

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) und des § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Ziel und Zweck der Satzung / Erhaltungsziele**

- (1) Ziel und Zweck der Satzung ist es, im Sinne des § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart der Friedrich-Ebert-Siedlung zu erhalten.  
Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die noch vorhandenen und die Eigenart des Gebietes prägenden Vorgartenbereiche zu erhalten. Die betroffenen Vorgartenbereiche sind in der Karte – die Bestandteil der Satzung ist – im Maßstab 1:1000 dargestellt.
- (2) Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 88 Abs. 1 LBauO besondere gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen gestellt werden, um die Gestaltung der Gebäude aufeinander anzupassen und zukünftige Veränderungen besser steuern zu können.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Norden begrenzt durch die Straße „An der Goldgrube“ (teilweise), im Osten durch die Straße „Ebersheimer Weg“ bis zur Einmündung „Kreuzschanze“, dann weiter durch die Straße „Kreuzschanze“ bis zur östlichen Parzellengrenze des Flurstücks 231, dann weiter durch die südlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 231 bis 241, alle Flur 21, Gemarkung Mainz, dann weiter durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 245/1, 246 bis einschließlich 256 und 259, alle Flur 21, Gemarkung Mainz, im Süden durch die Straße „Martin-Luther-Straße“ (teilweise) und im Westen durch die Straße „Adelungstraße“ (teilweise).

Der abgegrenzte Geltungsbereich ist in einer Karte im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung und liegt im 60-Bauamt der Stadt Mainz zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus.

## **§ 3 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten sowie Neubauten.

Die Satzung ist anzuwenden bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten und Einfriedungen.

- (2) Bau- und Kulturdenkmäler bedürfen bei Veränderungen ergänzend zu den Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung grundsätzlich der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalschutzrechtliche Belange genießen Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.
- (3) Bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

#### **§ 4 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.  
Dies gilt nicht für interne Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.
- (2) Die im Regelfall genehmigungsfreie Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung bedarf im Geltungsbereich dieser Satzung der Baugenehmigung (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO).
- (3) Versagungsgründe  
Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

#### **§ 5 Dächer ( gemäß § 88 Abs. 1 LBauO)**

- (1) Dachform und Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten.  
Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45 ° und 55 ° zu errichten.
- (3) Für die Dacheindeckung sind ortstypische Materialien wie unglasierte Ziegel, Schiefer und Biberschwänze in Ziegelfarbe (mattfarbene, rot bis braun bzw. anthrazit) zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Die Materialien Alu-, Kupfer-, Zinkblech u.ä. sind nur für untergeordnete Dachaufbauten bzw. Dachteile zulässig und müssen den o.a. Vorgaben zu Farbe und Oberflächenbeschaffenheit

entsprechen. Dachgauben sollen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt werden.

- (4) Dachgauben sind hinsichtlich ihrer Form, Größe, Lage und Anzahl so auszubilden, dass die Dachgestalt nicht verunstaltet und die Proportionen des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und sollen nicht größer sein, als durch Höhe und Breite der Fenster bedingt.
- (5) Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mindestens eine Gaubenbreite betragen.  
Die Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenster darf nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge ausmachen. Die Breite der Zwerchgiebel rechnet bei der Bemessung der zulässigen Gesamtbreite der Gauben als Gaubenbreite.
- (6) Die mehrreihige Anordnung von Dachgauben und Dachflächenfenstern und deren Kombination übereinander ist unzulässig.
- (7) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut angebracht werden und sowohl den First als auch den Ortgang nicht überragen.

## **§ 6 Einfriedungen (gemäß § 88 Abs. 1 LBauO)**

- (1) Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind in Form von Lebendhecken, Lebendhecken mit integriertem Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun auf einem Sockel oder senkrechten Holzlattenzaun zu errichten.
- (3) Zwischen den Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind luft- und lichtdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

## **§ 7 Nutzung und Gestaltung der Vorgärten (gemäß § 88 Abs. 1 LBauO)**

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten / pflegen und dürfen nicht als Arbeitsflächen, Steinschüttungen oder Lagerflächen benutzt werden.
- (2) Mülltonnen und Abfallbehälter und deren baulichen Anlagen sind durch intensive Begrünung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten (gemäß § 89 Abs. 1 LBauO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung Veränderungen an einem Gebäude, Vorgärten und Einfriedungen vornimmt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

## **§ 9 Verhalten zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainz,  
Stadtverwaltung Mainz

Michael Ebling  
*Oberbürgermeister*

### **Hinweise:**

#### **Genehmigungsverfahren**

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Stadtverwaltung Mainz zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Stadtverwaltung Mainz erteilt.

#### **Erörterungspflicht**

Vor der Entscheidung über ein Genehmigungsantrag hat die Stadtverwaltung Mainz mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

#### **Übernahmeanspruch**

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 2 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Mainz unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

#### **Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

#### **Enteignung**

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 2 aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.