

# Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim (He 132 S)

## Präambel

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) und des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448), 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, das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskernbereiches von Mainz-Hechtsheim mit seiner prägenden Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachhaltig zu entwickeln und um zukünftige Veränderungen besser steuern zu können.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die jeweilige städtebauliche Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:
  - Im Norden durch die Gebäudestrukturen entlang den Straßen "Peter-Weyer-Straße 46 und 29", "Falkensteinerstraße Nr. 28 und dem Grundstück 493/8", "Neue Mainzer Straße 17", "Lassallestraße 2 – 16", "Talstraße 4 – 14 und Nr. 1", "Am Schinnergraben 1 – 9", "Bachstraße 2 – 4", "Alte Mainzer Straße 2 – 66" und die ungeraden Hausnummern "1 – 75", "Michelsgasse 1 – 12";
  - Im Osten durch die "Alte Mainzer Straße 25 – 75", "Klauerstraße nur die geraden Hausnummern 2 – 22", "Synagogenstraße 1 – 6", "St. Pankratius" sowie den Gebäudebestand entlang der "Bergstraße 1 – 39" und der "Morschstraße 12 – 48";
  - Im Süden durch die "Morschstraße Hausnummer 48 und 35" und das Grundstück 644/2, durch die "Grauelstraße und Grundstück Nr. 628/6 sowie "Grauelstraße 25", "Ringstraße 79 – 99" und durch die "Südstraße 1 – 14";
  - Im Westen durch die Gebäudestrukturen entlang der "Südstraße 1 – 14" und der "Ringstraße 43 – 77", "Peter-Weyer-Straße 1 – 46".
- (2) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Karte im Maßstab 1:1500 dargestellt und der Satzung beigelegt. Die Karte 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 und Neubauten.
- (2) Maßnahmen an Kulturdenkmälern, das heißt an den geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen sowie innerhalb der geschützten Denkmalzone, bedürfen ergänzend der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 DSchG. Reine Instandsetzungsarbeiten sind nach § 13 Abs. 4 DSchG anzeigepflichtig. Bei geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen betrifft die Genehmigungs- und Anzeigepflicht sämtliche Maßnahmen am Äußeren und im Inneren, innerhalb der geschützten Denkmalzone sämtliche Maßnahmen am Äußeren und auf dem zugehörigen Grundstück.

Denkmalschutzrechtliche Belange genießen Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.

- (3) Maßnahmen und bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

### **§ 4 Genehmigungspflicht**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung baulicher Anlagen 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 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 Allgemeine Erhaltungsanforderungen**

Alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen müssen sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung einordnen. Das gilt besonders für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum,
- den Umriss der Gebäude, deren Maßverhältnisse und für die Massen- und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden,
- die Anpassung an die teilweise Geschlossenheit des Straßenbildes,
- die den jeweiligen öffentlichen Straßenraum prägende Dachform.

Baukörper müssen sich in die städtebauliche Gestalt des jeweiligen Teilbereiches einfügen.

- Bei Umbauten sind die alten Grundstücks- und Gebäudebreiten sowie Baufluchten beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- Bei Neubauten anstelle von Altbauten sind die vorherrschenden Massenverhältnisse aufzunehmen. Es können größere oder geringere Maße gefordert werden, wenn die Stadtgestalt dies erfordert oder das alte Gebäude im Gesamtgefüge als Störung anzusehen war.
- Höfe, die von der Straße aus zugänglich sind, sind durch geschlossen wirkende Tore bis in ihrer Höhe so abzugrenzen, dass Fußgängern der Einblick verwehrt bleibt.

Werden bei Neubauten oder Umbauten Grundstücke zusammengelegt, sind die Fassaden in der Breite der alten Grundstücke durch gestalterische Maßnahmen so zu gliedern, dass nicht der Eindruck von einheitlichen und durchlaufenden Fassaden entsteht.

## **§ 6 Verhalten zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainz,

Stadtverwaltung Mainz

Michael Ebling  
*Oberbürgermeister*

## **Hinweise**

### **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.

### **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 § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB 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 § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.