

Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 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 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, das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskernbereiches von Mainz-Laubenheim mit seiner prägenden Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachhaltig zu entwickeln und zukünftige Veränderungen besser steuern zu können.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die jeweilige städtebauliche Eigenart der Siedlungen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- (1) im Norden
durch die Grundstücke Im Dorfgraben 2, Pfarrer-Goedecker-Straße 9 – 15 (nur ungerade Hausnummern), Longchampplatz und Longchampplatz Nr. 1, Möhnstraße 19-25 (nur ungerade Hausnummern);
- (2) im Osten
durch die Grundstücke Oppenheimer Straße 14 – 22 (nur gerade Hausnummern), entlang der Parkstraße (Mauer des Parks), und angrenzend an die von Ost nach West verlaufenden Straßen Vordere Talstraße 23, Mittlere Talstraße 37, Hintere Talstraße 25, Ludwig-Marx-Straße (Grundstücke 374 und 260/1);
- (3) im Süden
durch die Grundstücke Ludwig-Marx-Straße 1 – 35 (nur ungerade Hausnummern);
- (4) im Westen
durch die Grundstücke Hans-Zöller-Straße (nur ungerade Hausnummern 19 – 103), Im Dorfgraben 2 - 36 (nur gerade Hausnummern) ausgenommen hiervon sind die Nummern 18, 16, 14, 6 und 4.
- (5) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Karte im Maßstab 1:1.500 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) 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) 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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

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.