



Satzung der Landeshauptstadt Mainz gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich zwischen Obere Zahlbacher Straße und Stahlbergstraße (Satzung „Z 23“)

Aktenzeichen	63 10 03 /1-Z 23
Stadtratsbeschluss	19.12.1990
Rechtsgrundlagen	§ 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Öffentliche Bekanntmachung	14.06.1990
Ausfertigung	Mainz, Stadtverwaltung Mainz, den 29.05.1991, gez. Herman-Hartmut Weyel, Oberbürgermeister

Hinweis zur Barrierefreiheit:

Die im Original beigegefügte Karte (Maßstab 1 : 1.000) ist im Folgenden als Abbildung 1 mit Planzeichen (Abbildung 2) eingefügt. Beide Abbildungen haben einen Alternativtext. Eine ausführliche textliche Beschreibung des Plans und der Planzeichen finden Sie am Ende dieses Dokuments im Abschnitt „Beschreibung des Geltungsbereichs, des Plans und der Planzeichen“.

Kontakt: amt61.vorzimmer@stadt.mainz.de

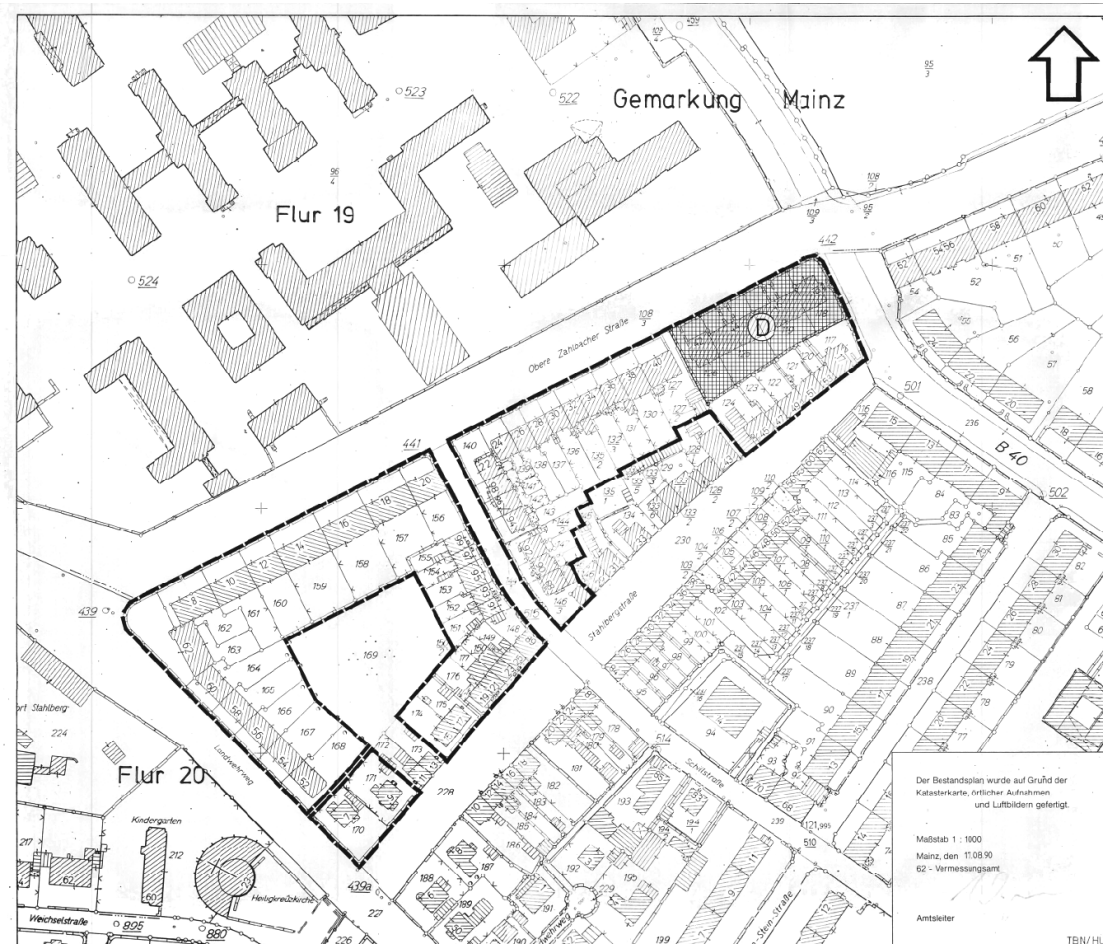


Abbildung 1:

Lageplan zur Erhaltungssatzung „Z 23“ (Bereich zwischen Obere Zahlbacher Straße und Stahlbergstraße), Maßstab 1 : 1.000, Kartenteil der Originalplanzeichnung.

Beschreibung des Plans (Abbildung 1)

Der Plan ist ein eingescannter Katasterplan im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Hausnummern und Straßennamen. Der Nordpfeil steht oben rechts und zeigt nach oben, Norden liegt also am oberen Kartenrand. Oben links ist „Gemarkung Mainz, Flur 19“ vermerkt, unten links „Flur 20“.

Räumliche Lage der Straßen im Plan:

- Die Obere Zahlbacher Straße verläuft diagonal von links unten nach rechts oben durch das obere Drittel des Plans. Nördlich davon liegen große, schraffierte Gebäudekomplexe (Bebauung der Universitätskliniken), die außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- Die Stahlbergstraße verläuft von der Oberen Zahlbacher Straße schräg nach unten und trennt die beiden Teilflächen des Geltungsbereichs.
- Die Schillstraße liegt im unteren mittleren Bereich, der Landwehrweg am unteren linken Rand. Am rechten Kartenrand ist die B 40 bezeichnet.

Der Geltungsbereich ist mit einer dick gestrichelten schwarzen Linie umrandet und besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Teilflächen:

- Linke Teilfläche: eine größere, unregelmäßig dreieckige Fläche links unten. Sie beginnt oben an der Oberen Zahlbacher Straße, reicht nach unten bis zum Landwehrweg und ist im Inneren durch eine Aussparung unterbrochen, die von einer weiteren Linie umgrenzt wird und nicht zum Geltungsbereich gehört.
- Rechte Teilfläche: ein schmaler, langgestreckter Streifen entlang der Oberen Zahlbacher Straße. Seine untere (südöstliche) Grenze verspringt treppenförmig; im südlichen Verlauf folgt sie der Stahlbergstraße.

Am nordöstlichen Ende der rechten Teilfläche, direkt an der Oberen Zahlbacher Straße, liegt ein gitterartig schraffiertes Feld mit einem eingekreisten „D“. Es kennzeichnet die Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Nach der Begründung der Satzung betrifft der Denkmalschutz einen Teilbereich mit den Anwesen Obere Zahlbacher Straße 42, 44, 46 und An der Philippsschanze 19.

Unten rechts im Kartenteil steht ein Vermerk: Der Bestandsplan wurde auf Grund der Katasterkarte, örtlicher Aufnahmen und Luftbildern gefertigt, Maßstab 1 : 1.000, Mainz, den 11.08.90, 62 – Vermessungsamt.

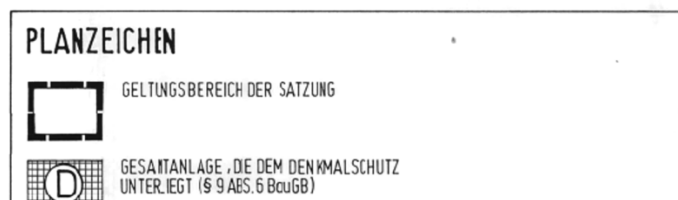


Abbildung 2:

Planzeichen (Legende) des Plans „Z 23“ aus der Originalplanzeichnung. Beschreibung der Planzeichen (Abbildung 2)

Die Legende trägt die Überschrift „Planzeichen“ und enthält zwei Einträge:

Rechteck aus dick gestrichelter schwarzer Linie: Geltungsbereich der Satzung.

Gitterartig schraffiertes Feld mit eingekreistem „D“: Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB, wie im Plan angegeben).

Für eine exakte parzellenscharfe Abgrenzung ist weiterhin die amtliche Lagekarte im Maßstab 1 : 1.000 maßgeblich, die beim Stadtplanungsamt Mainz eingesehen werden kann



Präambel

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 13.12.1990 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Mainzer Oberstadt.
Hiervon betroffen sind die Grundstücke folgender Anwesen:

- a) Obere Zahlbacher Straße 8 bis 46
- b) An der Philippschanze 17 und 19
- c) Schillstraße 88 bis 98 und 89 bis 99
- d) Stahlbergstraße 7 und 9, 15 bis 25 sowie 45 bis 53
- e) Landwehrweg 52 bis 62.

Der abgegrenzte Geltungsbereich ist in der Karte im Maßstab 1: 1.000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt weist das in § 1 der Satzung bezeichnete Gebiet eine besondere städtebauliche Eigenart auf. Diese besondere Eigenart ist in der Begründung zu dieser Satzung dargelegt.

Zur Erhaltung dieser Eigenart bedürfen der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Mainz. Dies gilt auch für die gemäß der Landesbauordnung genehmigungsfreien Vorhaben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mainz, 29.05.91
gez. Weyel
Oberbürgermeister



Hinweise

Begründung

Die Begründung zu dieser Satzung, die nicht Bestandteil der Satzung ist, kann jederzeit beim Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A während der Dienststunden eingesehen werden.

Versagungsgründe

Gemäß § 172 Absatz 3 BauGB darf die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage in dem in § 1 der Satzung bezeichneten Geltungsbereich ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,– DM geahndet werden.

Erörterungspflicht

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

Übernahmeverlangen

Führt eine Erörterung nicht zu einer einvernehmlichen Regelung und wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen. § 43 Abs. 1, 3 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter Punkt 2.2 der Hinweise aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

Begründung für den Erlaß der Erhaltungssatzung „Z 23“ gemäß § 172 BauGB im Bereich zwischen Obere Zahlbacher Straße und Stahlbergstraße

Allgemeines

Innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Nach den Vorschriften dieser Erhaltungssatzung wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen eingeführt.

Die Anwendung des § 172 BauGB bedeutet jedoch nicht, daß im Erhaltungsgebiet der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich verboten wären. Das Satzungsgebiet stellt, im ganzen betrachtet, einen erhaltenswerten Bereich dar. In jedem Einzelfall muß von der Stadt Mainz geprüft werden, ob die Voraussetzungen zur Versagung einer Genehmigung vorliegen.

Eine bauliche Weiterentwicklung wird innerhalb eines Erhaltungsgebietes gewährleistet. Im Erhaltungsgebiet kann eine Baugenehmigung nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Gemäß § 61 Abs. 2 Nr. 1 LBauO ist die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung genehmigungsbedürftig.

Erläuterungen zum Gebiet

Der Verlauf der Oberen Zahlbacher Straße ist identisch mit der historischen Verkehrsverbindung nach Zahlbach. Gemeinsam mit der Pariser Straße erschließt die Obere Zahlbacher Straße den Grüngürtel von Mainz, und, tangential zum Fichteplatz verlaufend, vereinigen sie sich vor dem ehemaligen Gautor. Seit dem frühen 18. Jahrhundert gelten beide Verkehrsachsen als wichtige Einfallstraßen zum Zentrum von Mainz. Stadteinwärts ist die Obere Zahlbacher Straße auf der rechten Seite durch von Vorgärten auferiegelte Siedlungsbauten der 1920er Jahre gekennzeichnet, während zur linken Seite Neubauten der Universitätskliniken prägend wirken.

Die Wohnanlage Fichteplatz untersteht dem Denkmalschutz (Denkmalzone), ebenso ein Teilbereich des Satzungsgebietes (siehe Planeintrag), Anwesen Obere Zahlbacher Straße 42, 44, 46 und An der Philippsschanze 19. Die Unterschutzstellung der Denkmalzone „Obere Zahlbacher Straße“ erfolgte zum Zwecke der Erhaltung

- der 1925 auf einem Teil der niedergelegten barocken Stadtbefestigung entlang der historischen Straße nach Zahlbach errichteten Wohnbauten, die innerhalb der Blockstruktur Stahlbergstraße/Obere Zahlbacher Straße durch die beiden Mittelhäuser (Nr. 44 und 46) und die beiden quergestellten Endhäuser (Nr. 19 und 42) ein eigenständiges Gestaltelement darstellen
- der Vorgärten mit ihren Betoneinfriedigungen, die den Eingangsbereich jeweils durch segmentförmige Mauerverschwenkungen betonen
- der an Zielen der Gartenstadtbewegung orientierten Hausgärten hinter den Gebäuden.



Der vorgenannte, unter Denkmalschutz gestellte Wohntrakt wurde 1925 vom Architekten der Reichsbahndirektion, Ensche, für Bahnbedienstete erbaut. Er entstand im Rahmen der Planung für die Wohnanlage Fichteplatz.

Die Siedlungsbauten der frühen 30er Jahre entlang der Oberen Zahlbacher Straße wurden städtebaulich und architektonisch dieser Konzeption angepaßt. Dementsprechend stellt sich der übrige Bereich der Satzung als kennzeichnendes Straßenbild mit Zeugniswert dar. Die für diese Zeitepoche typische Bebauung im Heimatstil mit Mansarddächern, Gauben, Erkern, Gesimsen und gestalterischen Details in den Eingangsbereichen gibt diesem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter.

Hierzu tragen in hohem Maße auch die entsprechend den Wohngebäuden gegliederten, betonumfriedeten Vorgärten bei, die von baulichen Anlagen absolut freigehalten sind. Die zurückhaltende Bepflanzung der Vorgärten mit schmalen Gehölzstreifen und Rasenrabatten ordnet sich in ihrer Proportion der Bebauung unter. Der den Grundstückseinfriedigungen vorgelagerte Fuß- und Radweg mit straßenseitigen Grünstreifen und Baumpflanzungen ist funktional und optisch vom Straßenraum getrennt.

Die baulichen Gestaltungselemente sowie – in unterschiedlicher Breite – die Vorgärten setzen sich in den Seitenstraßen (Landwehrweg/Schillstraße/An der Philippschanze) und teilweise auch in der Stahlbergstraße fort und prägen auch dort wesentlich das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Bebauung.

Aufgrund der städtebaulichen Gestalt sowie der geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung des im Satzungstext beschriebenen Gebietes zwischen Oberer Zahlbacher Straße und Stahlbergstraße ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Bereiches erforderlich. Zur Erhaltung dieser Eigenart bedürfen, wie im Satzungstext festgelegt, der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Mainz.

Die Offenlegung der vorgenannten Satzung mit Lageplan 1 : 1.000 erfolgte beim Bauverwaltungsamt der Stadt Mainz in der Zeit vom 17.06.91 bis 24.06.91 einschließlich, Zitadelle, Bau A, Zimmer 116, 6500 Mainz 1 während der Dienststunden (außer samstags, sonn- und feiertags).

Eine Verletzung der Bestimmungen über Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates nach § 34 GemO ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeindeverwaltung geltend gemacht worden ist (siehe § 24 Abs. 6 GemO).

Mainz, 14.06.91

Stadtverwaltung

gez. Weyel, Oberbürgermeister