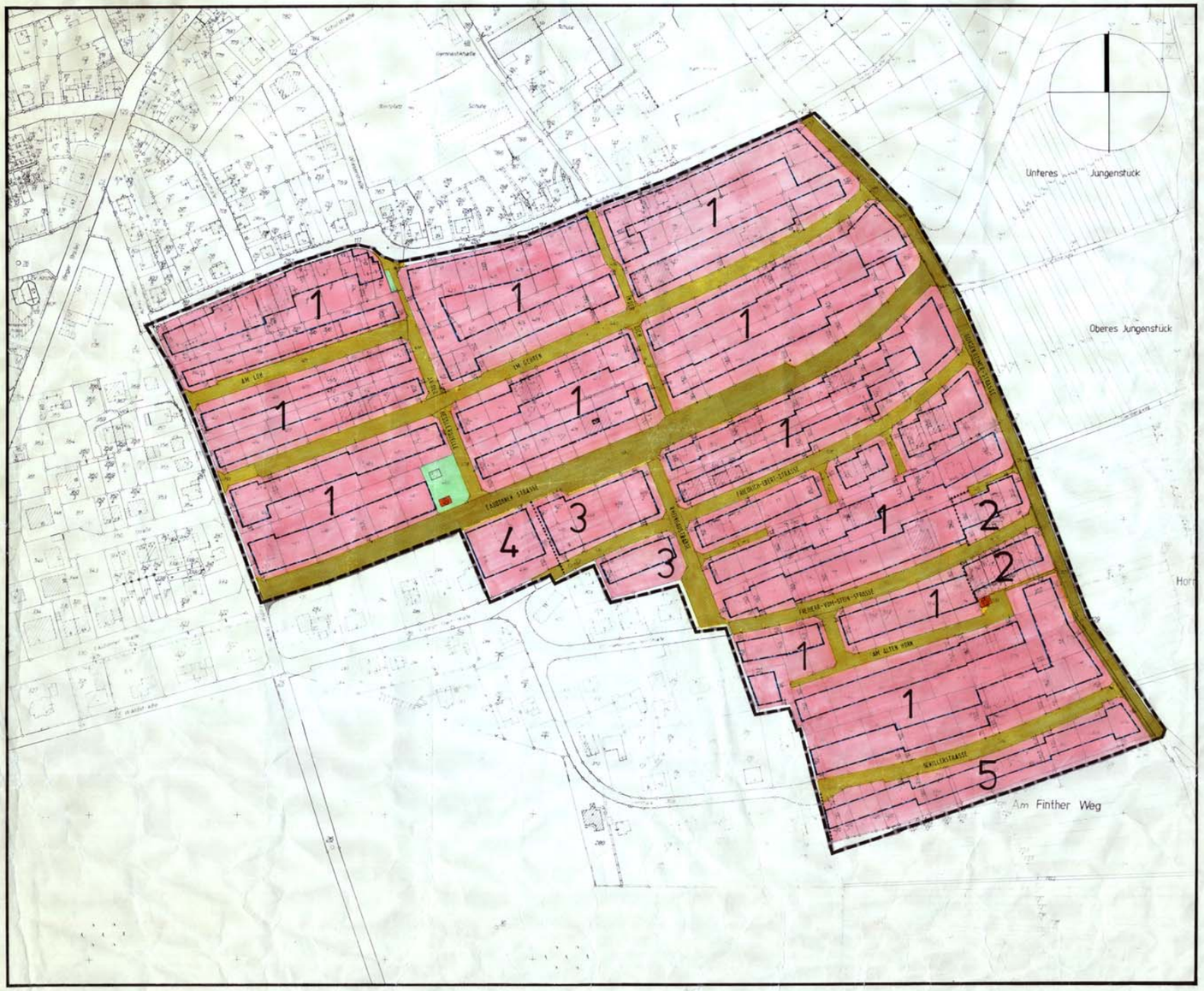
610-13.10 BauNVO 77
Aufstellung d. Bpl. "Hesslergebiet" der Gemeinde Budenheim

GEMEINDE BUDENHEIM — BEBAUUNGSPLAN ›HESSLERGEBIET‹ — M.1:1000



NUTZUNGSSCHABLONEN

	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUWEISE	DACHFORM
1	WR	II	0,4	0,8	△	G
2	WR	II	0,4	0,8	△	G
3	WA	II	0,4	0,8	△	G
4	WR	III	0,3	0,9	△	F
5	WR	II	0,4	0,8	△	F

ZEICHENERKLÄRUNG

- WR — REINES WOHNGEBIET (GEM. § 3 BAUNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (GEM. § 4 BAUNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ — MASS BAUFORM
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- △ — OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- △ — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL-UNDDOPPELHÄUSER ZULÄSSIG — BAUWEISE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VERKEHRSFLÄCHE (FUSSGÄNGERZONE GEM. § 1 ABS. 4 A BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKSETZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE — FLÄCHENKENNZEICHEN
- POST
- PARKPLATZ
- TRAFOSTATION
- G — GENEIGTES DACH
- F — FLACHGENEIGTES DACH — GEMÄSS PLANEINSCHRIEB

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   1.1 Die in §3 Abs.3ebei BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
   1.2 Die in §4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Nebenanlagen und Einrichtungen
   Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb der Bebauungsgrenzen zu errichten.
3. Höhenlage der baulichen Anlage (§9 Abs. 2 BauGB)
   Die Gebäude dürfen eine maximale Sockelhöhe von 0.30m, Oberkante Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, nicht überschreiten.
4. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen
   Hinweis: Die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Planeinschreibungen, der diesen Bebauungsplan als Anlage beigefügten Unterlagen der Architektin Dipl. Ing. Edgar Maier, 6501 Budenheim, Naubergstraße 4, zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Dachform
   Zulässig sind geneigte Dächer:
   Flachdächer sind bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
5. Dachneigung
   Die Dachneigung ist der Anzahl der Vollgeschosse anzupassen:
   a) geneigte Dächer: eingeschossig 30°-45°; zweigeschossig 20°-30°
   b) flachgeneigte Dächer: 15°
   Bei flachgeneigten Dächern sind Drainagen anzulegen.

Erläuterungen zu den Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Gebiete 1,2,4,5 wurden als "Reines Wohngebiet" gemäß §3 BauNVO festgesetzt, um den Bewohnern ein ruhiges und erholsames Wohnen zu gewährleisten. Beeinflussende Faktoren für diese Festsetzung sind die Ortsrandlage des Gebietes, die Nähe zum Landschaftsgebiet und die relativ große Entfernung zum Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Budenheim. Zur Versorgung des Reinen Wohngebietes wurde zentral im Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch Ansiedlung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs in diesem Gebiet, soll eine Versorgung der Bewohner erreicht werden, ohne daß diese den relativ weiten Weg im Ortszentrum zurücklegen müssen.

Durch den verkehrsberuhigten, bzw. verkehrsberuhigenden Ausbau der Erschließungsstraßen soll die Schallimmission auf ein Minimum reduziert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Baunutzungsverordnung wurde das Maß der Nutzung auf das maximal zulässige Maß bei höchstens zwei Vollgeschossen - Grundflächenzahl GRZ=0,4, Geschoßflächenzahl GFZ=0,8 festgesetzt. Man erreicht so bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 qm eine maximale Geschoßfläche von 240 qm. Dieses Maß erreicht ein großes Spektrum an Wohnarten und reduziert in Verbindung der Festsetzungen der Bauweise die Anzahl der Wohneinheiten auf ein dem Gebiet angepaßtes Maß.

Die örtlichen Verkehrsflächen

Festsetzungen über den Verlauf und die Größe der Grundstücksflächen wurden aus der Ortsplanung übernommen. Das Umlegungsverfahren zum Bebauungsplan "Tor des Gebiet zwischen Finther- und Gensenheimer Straße" wurde durchgeführt und abgeschlossen. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde in der Planeinschreibung vorgenommen (Stand Januar 1988).

Ein Umlegungsverfahren im Rahmen dieses Bebauungsplanes findet nicht statt. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden aus der bestehenden Planung, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes waren, sondern durch Beschluß des Gemeinderates festgesetzt wurden, übernommen.

Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Ausbaus der Anliegerstraßen und Wohnwege nach §42 Abs.4a der Straßenverkehrsordnung ermöglichen ein kinderfreundliches Wohnen mit geringen Verkehrsimmissionen. Der Ausbau der "Faubonner Straße" als Wohn-Sammelstraße mit verkehrsberuhigt wird zwar, in dieser Straße ist der verkehrsberuhigtere Ausbau zur Wohnqualitätssteigerung vorgesehen.

Die Bauarbeiten zur Gestaltung der Verkehrsflächen sind zur Zeit (Juli 1988) in Gange.

Die überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie verlaufen der anzahlen Grundstücken und beträgt mindestens 12m. Es ist sichergestellt, daß die Grundflächenzahl von 0,4 erreicht werden kann und auf mindestens zwei Seiten der möglichen Gebäude Freiflächen auf dem Grundstück sind.

Die Bauweise

Die Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einmal unterschieden. In Gebiet 3 sind nur Hausgruppen zugelassen. In den Gebieten 1,2,4,5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Möglichkeit der "Aneinanderfügung" von Häusern sollen zwei Ziele erreicht werden. Zum Einen besteht, so die Möglichkeit, daß Nachbarn neben Wig finden die Kosten der Bauwerke zu reduzieren, zum Anderen kann erreicht werden, daß durch das Wegfallen der seitlichen Abstandsflächen, die Freiflächen großzügiger werden und intensiver genutzt werden sind.

Die Dachneigung

Die Dachneigung regelt sich nach den textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Im Gebiet für den Bereich der Schillerstraße gegenüber der Ortsplanung/planung gewinnt. Wenn in diesem Gebiet steiler oder flachdächer zulässig, so sind jetzt geneigte Dächer zulässig. Die Anlegung in dieser Anderung kann aus der Bestimmung und wurde in der Planung entsprechengem. Durch die Staffelung der Dachneigung entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse, soll erreicht werden, daß Dachneigung und Gebäudehöhe in einem harmonischen Verhältnis zueinander stehen und die Höhenentwicklung begrenzt wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S.1763, geandert durch VO. v. 19.12.1986, BGBl. I S. 2665)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.Juli 1981 (BGBl. I s. 833)
4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 1. Mai 1987
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419 BS 2020 - 1) zuletzt geandert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1987 (GVBl. S. 270)
6. Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 267) bw. GVBl. 1987 S. 49
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geandert durch die 3. Zustandigkeitsanpassungs-Verordnung vom 26. November 1986
8. Strassenverkehrsordnung (STVO) vom 16.11.1970 einschließlich aller Änderungen bis Januar 1988

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am 07 OKTOBER 1987
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — am 03. DEZEMBER 1987
Bekanntmachung des Termins der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB — am 03. MÄRZ 1988
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB — am 17. MÄRZ 1988
Beschlußfassung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung — am 28. SEPTEMBER 1988
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem § 2 Abs. 2 BauGB — am _____
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB — am 26.APRIL 1988
Beschlußfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange — am 28.SEPTEMBER 1988
Offenlegungsbeschluß zu § 3 Abs. 2 BauGB — am 28.SEPTEMBER 1988
Bekanntmachung der Offenlegung — am 06. OKTOBER 1988
Offenlegung — vom 24. OKTOBER 1988 bis 24. NOVEMBER 1988
Beschlußfassung über die bei der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken — am 09. FEBRUAR 1989
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB i.V. mit § 24 GemO — am 09. FEBRUAR 1989

Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt.

Budenheim, den 23. FEBRUAR 1989 — Gemeindeverwaltung Budenheim — Bürgermeister

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 12 BauGB: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Az.: 610-13-1010, Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen. Mainz/Bad Kreuznach, 21. JUL. 1989

Bekanntmachung gem. § 12 BauGB } 17. August 1989
Inkrafttreten des Bebauungsplanes } 17. August 1989

Budenheim, den 30. Oktober 1989 — Gemeindeverwaltung Budenheim — Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen mit Stand vom 22.02.1989.

Mainz, den 26.06.90 — Katasteramt Mainz — Im Auftrage

Aufgestellt: Budenheim, den 27. Juni 1990 — Gemeindeverwaltung Budenheim — Bürgermeister

Mit Bekanntmachung in der Budenheimer Rheinzeitung vom 26. Juli 1990 wurde rechtsverbindlich veröffentlicht, daß die Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 26.06.1990 mitgeteilt hat, daß gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden, und der Bebauungsplan wurde erneut, rückwirkend zum 17.8.89 in Kraft gesetzt (§ 12 BauGB i.V.m. § 215 Abs. 3 BauGB). Budenheim, den 27. Juli 1990 — Gemeindeverwaltung Budenheim — Im Auftrag: (Franz Bauer) Bürgermeister

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HESSLERGEBIET"

Der Bebauungsplan "Hesslergebiet" regelt die städtebauliche Entwicklung des Gebietes der Gemeinde Budenheim, abgegrenzt:
- im Norden durch die Bodenstraße
- im Osten durch die südl. Grenzen der Flurstücke Flur-Nr. 598 bis 604
- im Westen durch die östliche Grenze der Faubonner Straße
- im Süden durch die östliche Grenze der Gensenheimer Straße

gemäß §1 des Bundesbaugesetzbuches (BauGB).

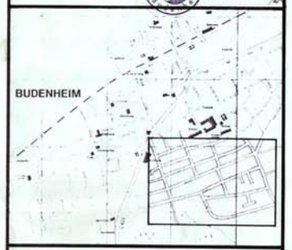
Die Grundlinien im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind da ca 80% bereits bebaut. Durch die genauen Festsetzungen wird eine geordnete Bebauung der noch unbebauten Grundstücke sowie die Durchführung eines gerechten Erschließungsgebietes, wie es der sachliche Teil des BauGB vorsieht, ermöglicht.

Der Bebauungsplan "Hesslergebiet" ist die Fortsetzung der Ortsplanung/planung "für das Gebiet zwischen Finther- und Gensenheimer Straße" vom 26.Februar 1971, mit der ersten Änderung vom 17.07.1981 und der zweiten Änderung vom 29.04.1984. In dieser Planung ergeben sich jedoch Rechtsunsicherheiten, deren Beseitigung und die Anpassung an die materiellen geänderten Rechtslage durch verabschiedet des BauGB und der neuen Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.November 1986, als unbedingt notwendig erachtet wird.

Ferner dient der Bebauungsplan "Hesslergebiet" gemäß §§1/2b, 127 BauGB als Grundlage zur Erhebung der Erschließungsbeiträge, der in die Wege geleiteten Erschließung.

Grundlage für einen Plan, der nicht Bestandteil dessen ist, ist die Planung zur Ausbildung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den Ingenieurbüro Dieter Schmidt, 6554 Rodgau 3. Diese Planung wurde auf Grundlage der Ortsplanung/planung und nach Gemeinde-endeschluß ausgeführt. Wesentliche Inhalte dieser Planung ist der Ausbau der Straßen sowohl und südlich der "Faubonner Straße", als verkehrsberuhigt im Sinne des § 42 Abs.4a STVO und der verkehrsberuhigende Ausbau der "Faubonner Straße". Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Dieter Schmidt, zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sind dessen Bebauungsplan beigefügt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wurde ein qualifizierter Bebauungsplan mit den Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Verkehrsflächen, der überbaubaren Flächen und der Bauweise erarbeitet. Auf gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurde bei der Festsetzung der Dachneigung, der Höhenlage der Gebäude und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet.



1. FERTIGUNG

ARCHITEKTURBÜRO EDGAR MAIER
NAUBERGSTRASSE 4 POSTFACH 1130 6501 BUDENHEIM / RHEIN

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BUDENHEIM — > HESSLERGEBIET < — M.1:1000

BEARBEITET: — GEZEICHNET: — BUDENHEIM 07/1984