

610-13.13

Bpl. "Nordstraße"

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordstraße" Budenheim

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB § 9 und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 1 und BauNVO § 1 und 6)  
MI = Mischgebiet nach BauNVO § 6, Nutzungen nach Abs. 2, Nr. 2,3,6,7 und 8 sowie nach Abs. 3 sind unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 1 und BauNVO §§ 16-20)  
Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wird begrenzt durch:
    - die Grundflächenzahl GRZ bzw. die höchstzulässige überbaubare Fläche
    - die abweichende Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO: Gemäß Ermächtigung des Satzes 3 darf in Abweichung von Satz 2 die Grundflächenzahl von 0,6 durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, jedoch durch oberirdische bauliche Anlagen (Satz 1, Ziff. 1 und 2) höchstens bis 0,7
    - die Geschößflächenzahl GFZ bzw. die höchstzulässige Geschößfläche
    - die zwingend festgelegte Zahl der Vollgeschosse
    - die höchstzulässige Fassadenhöhe an der Traufseite
  - Bauweise (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2 und BauNVO §§ 22 und 23)  
Im Baugebiet wird die Bauweise wie folgt festgelegt:
    - Offene Bauweise (D): Bebauung nur mit Doppelhäuser zulässig
    - Offene Bauweise (H): Bebauung nur mit Hausgruppen zulässig
    - Offene Bauweise (ED): Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäuser zul.
  - Stellung der baulichen Anlagen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2)  
Die Gebäudestellung wird festgesetzt durch Angabe der Hauptfirstrichtung.
  - Höhe baulicher Anlagen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2 und BauNVO § 16, Abs. 4)
    - Die Erdgeschoßhöhen der Wohngebäude werden festgesetzt auf mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
    - Die senkrechte Fassadenhöhe von Wohngebäudeteilen mit Traufen werden festgesetzt mit einem Höchstmaß von höchstens 6,75 m. Dieses Traufmaß wird gemessen zwischen Oberkante benachbarter öffentlicher Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der senkrechten Trauffassadenhöhe mit der Dachhaut.
    - Die Oberkante der Erdüberdeckung der Tiefgarage an den Wohngebäuden wird festgesetzt auf die Höhe der angrenzenden Erdgeschoßhöhen.

- Flächen für die Bebauung mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus (BauGB § 9, Abs. 1, Nr.7)  
In den mit Planzeichen ausgewiesenen Baugebieten dürfen überwiegend Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 4 und BauNVO §§ 12 und 21a)
  - Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dargestellten Fläche zulässig.
  - Notwendige PKW-Stellplätze für Anwohner sind in einer Gemeinschaftsgaragenanlage (Gga) unterhalb der Erdoberfläche bzw. unter den Wohngeschossen anzuordnen.
  - Notwendige PKW-Stellplätze für Besucher und Anwohner sind auf der Fläche an der Nordstraße anzuordnen.
- Zuwegung und Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 11 und BauNVO § 12)  
Die Zu- und Abfahrt zur Gemeinschaftsgaragenanlage auf Privatgrundstück ist nur an gekennzeichneten Stelle zulässig.
- Lärmschutzwand (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 24)  
Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) ist an der Länge der offenen Einfahrt der Gemeinschaftsgaragenanlage und an ihr entlang eine höchstens 2,00 m hohe zu begründende Schallschutzwand aus witterungsfesten Baustoffen zu errichten.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25a i.V.m. LPlFG § 17)
  - Die begeharen Bedachungen der Gemeinschaftsgaragenanlage sind mit Erde zu überdecken und mindestens zu 20 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die nicht über- und unterbauten Freiflächen sind gärtnerische anzulegen und mit mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern und mit mindestens einem Baum je 100 qm Freifläche zu bepflanzen.
  - Auf der Stellplatzfläche entlang der Nordstraße sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Lärmschutzmaßnahmen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 24)  
Wegen der zu erwartenden Lärmemission von der Bundesbahnlinie sind an Gebäuden die zum Schutz vor diesen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung dieser Einwirkungen erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Fenster und Fenstertüren in Gebäudeaußenwände, die der Bundesbahn zugewendet sind, sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens Rw 30 dB auszuführen.

- Vorschriften über die Gestaltung der Dächer
  - Alle Dächer über Wohngebäuden werden als symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muß von untergeordneten Dachteilen (Zwerggiebel) nicht eingehalten werden.
  - Die Dachneigung wird mit 40° bis 45° festgesetzt.
  - Dachaufbauten für Fenster werden als Satteldachgaupen festgesetzt mit einer Einzelgröße von höchstens:
    - Breite über alles : 1,50 m
    - Höhe der Wange : 1,50 m
    - Satteldach : 40° - 45°
  - Dachflächenfenster werden mit folgenden Höchstabmessungen festgesetzt:
    - Breite über alles : 1,00 m
    - Höhe über alles : 1,50 m
  - Die Summe der horizontal sichtbaren Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf nicht größer sein als 40 % der horizontal sichtbaren Dachteillfläche (ohne Giebelfläche).
  - Die Bedachung ist vorzunehmen mit dunkelfarbigem kleinförmigen Dacheindeckungsmaterial.
- Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden
  - Die Fassadenhöhe zwischen Fahrbahnoberfläche und dem Schnittpunkt der festen Bedachung mit der senkrechten Fassade wird begrenzt auf mindestens 5,00 m und höchstens 6,75 m.
  - Gebäudeteile mit Traufen sind in einer Höchstlänge von 15 m zulässig und müssen dann von Zwerghäusern in einer Mindestbreite von 5,00 m und einer Höchstbreite von 9,00 m unterbrochen werden.
  - An die Baugrenzen an der Pankratiusstraße und an der Langstraße sind Zwerggiebel direkt anzubauen.
  - Werden Baugrenzen mit einzelnen Zwerggiebelteilen angebaut, müssen dazwischenliegende Fassadenstreifen mit Traufen mindestens 1,00 m zurückweichen.
- Vorschriften über die Grüngestaltung
  - Die Tiefgarage ist im Bereich der nichtüberbauten Freifläche mit mindestens 0,80 m Erdreichhöhe zu überdecken und zu bepflanzen.
  - Eine bodenversiegelnde Oberflächenbefestigung ist nur für die unmittelbaren Hauszugänge, für Garagenzufahrten und -rampen und für Wohnungs-Gartenterrassen bis zu einer Einzelgröße von 12 m² zulässig.

- C Hinweise
- Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO) ist zu beachten.
  - Die Pflanzvorschriften beziehen sich auf landschaftstypische Gehölze und Pflanzen, die aus folgender beispielhaften Liste entnommen werden können:
 

Baumpflanzung	: Linde	: Ahorn
	: Wildapfel	: Esche
	: Wildbirne	: Ulme
Sträucher u. Heister	: Hartriegel	: Wildrose
	: Haselnuß	: Kreuzdorn
	: Weißdorn	: Heckenkirsche
	: Kornelkirsche	
Ranken	: Efeu	: Pfeifenwinde
	: Wein	: Blauregen
	: Wilder Wein	: Baumwürger
	: Geißblatt	: Waldrebe
  - Archäologische Funde bzw. Bodendenkmale müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz gemeldet werden.

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.1.1990.
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.1988



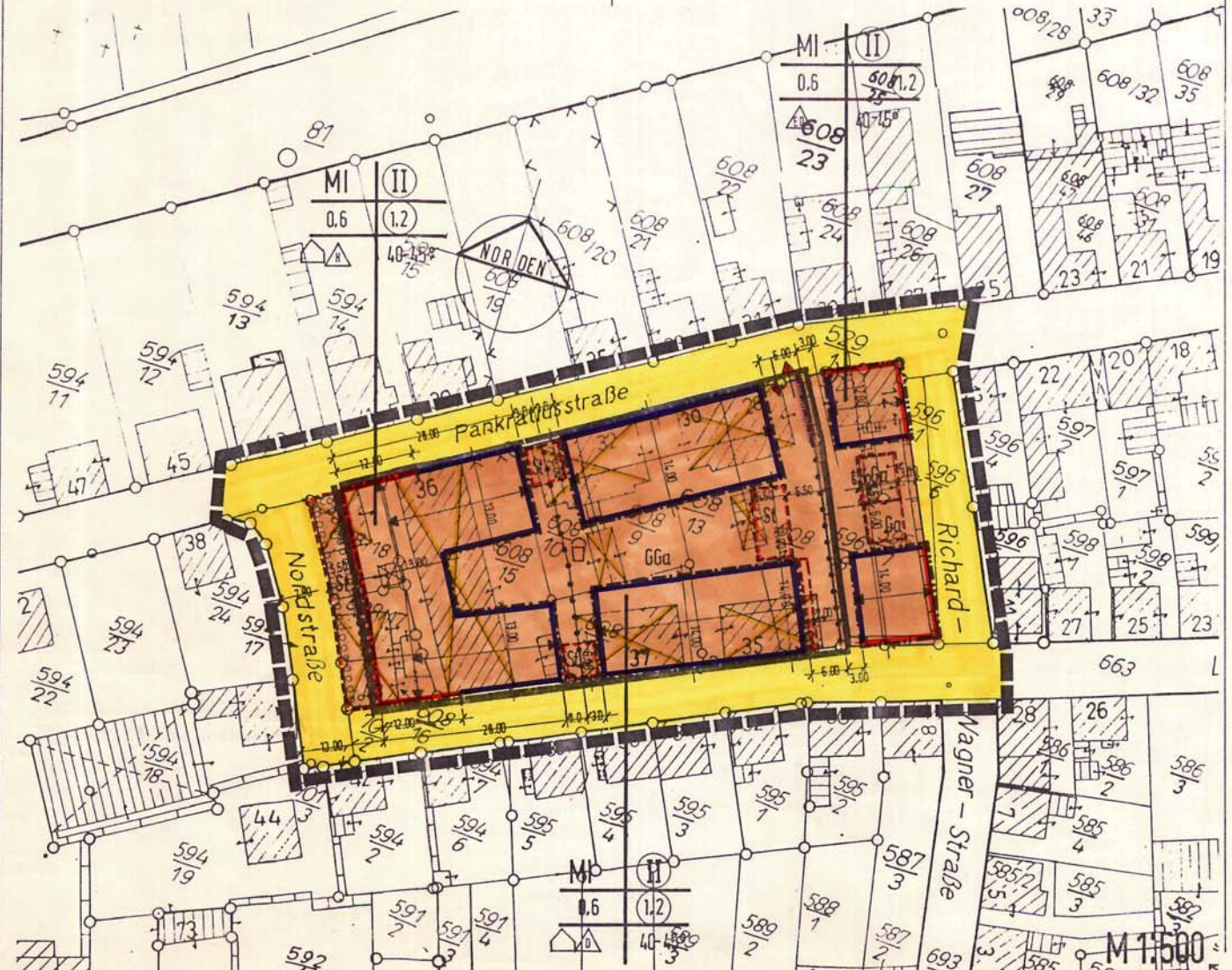
### 1. FERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN "NORDSTRASSE" GEMEINDE BUDENHEIM

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	31.01.90		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	01.03.90		
Bekanntmachung des Termins der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	31.05.90		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	12.06.90		
Beschlußfassung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung	am	19.07.90		
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	am	entf. da nicht betroffen		
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	am	13.08.90		
Beschlußfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	am	24.10.90		
Offenlegungsbeschuß zu § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.07.90	1.0L.	2.0L.
Bekanntmachung der Offenlegung	am	02.08.90	24.10.90	3.0L.
Offenlegung	von/ bis	10.08. - 24.08.90	23.11. - 07.12.90	11.03. - 25.03.91
Beschlußfassung über die bei der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken	am	24.10.90	06.02.91	08.05.91
Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 Gem.O	am	08.05.91		

Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt.  
Budenheim, den 10.08.91  
Wiederholung der 3. Offenlegung vom 5.8. bis 19.8.91 gemäß Bekanntmachung vom 25.7.1991.  
Bestätigung des Satzungsbeschlusses vom 8/5.1991 am 4.9.1991.  
Budenheim, den 7.10.1991  
Gemeindeverwaltung Budenheim (Bopp) Bürgermeister  
oder höheren Verwaltungsbehörde

Kreisverwaltung Mainz-Bingen  
Ref.: 63... Az.: 610-13-D110  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.  
Mainz, 06.11.1991  
Gemeindeverwaltung Budenheim



- Die Zahlen der Planzeichenerläuterung sind Beispiele. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) und Landesbauordnung (LBauO). Die zeichnerischen Festsetzungen werden zum Teil durch textliche Festsetzungen ergänzt. Aus darstellungstechnischen Gründen können Abweichungen von den Planzeichen der PlanVO erfolgen. Maßgebend sind die Planzeichen des Bebauungsplanes und ihre Erläuterung in der Planzeichenerläuterung. Die innere Aufteilung der öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und nur informativ.
- Erläuterung und Zuordnung der Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vorgeschlagene Grundstücksgrenzen Maßangaben
  - Nutzungsangaben für Bauflächen unterschiedlicher Nutzung
  - Angabe der Gebietsqualität Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse: Grundflächenzahl Geschößflächenzahl Dachneigung in Grad (40-45° Satteldach) Flächen für Wohngebäude mit Förderung d.d. SozialenWohnungsbau Bauweise
  - Bauflächen
  - MI Mischgebiet
  - II Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse; zwingend: Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
  - Stellung der baulichen Anlagen, Haupt-Firstrichtung und Traufrichtung
  - Baulinie (Anbauzwang)
  - Baugrenze
  - Ein- und Ausfahrt der Gemeinschafts-Sammelgarage
  - Schallschutzwand
  - Kinderspielfeld nach LBauO
  - Umgrenzung der zulässigen Ausdehnung der Gemeinschaftsgaragenanlage unterhalb der Erdoberfläche (Gga)
  - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St) Garagen (Ga)
  - abzureißende Gebäude
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bauweise)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

hansjörn müller stadfgestaltung  
Freier Architekt und Stadtplaner GbR  
Postfach 103032, 65003 Mainz  
Architektkammer RP Nr. 3528  
Tel. 0 61 31 225360 - Telefax 230334  
Postfach 1 6500 Mainz 1  
8.4.1994  
5.2.1991

Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 14. Nov. 1991  
Inkrafttreten des Bebauungsplans am 14. Nov. 1991  
Budenheim, den 15. Nov. 1991  
Gemeindeverwaltung Budenheim  
Bürgermeister