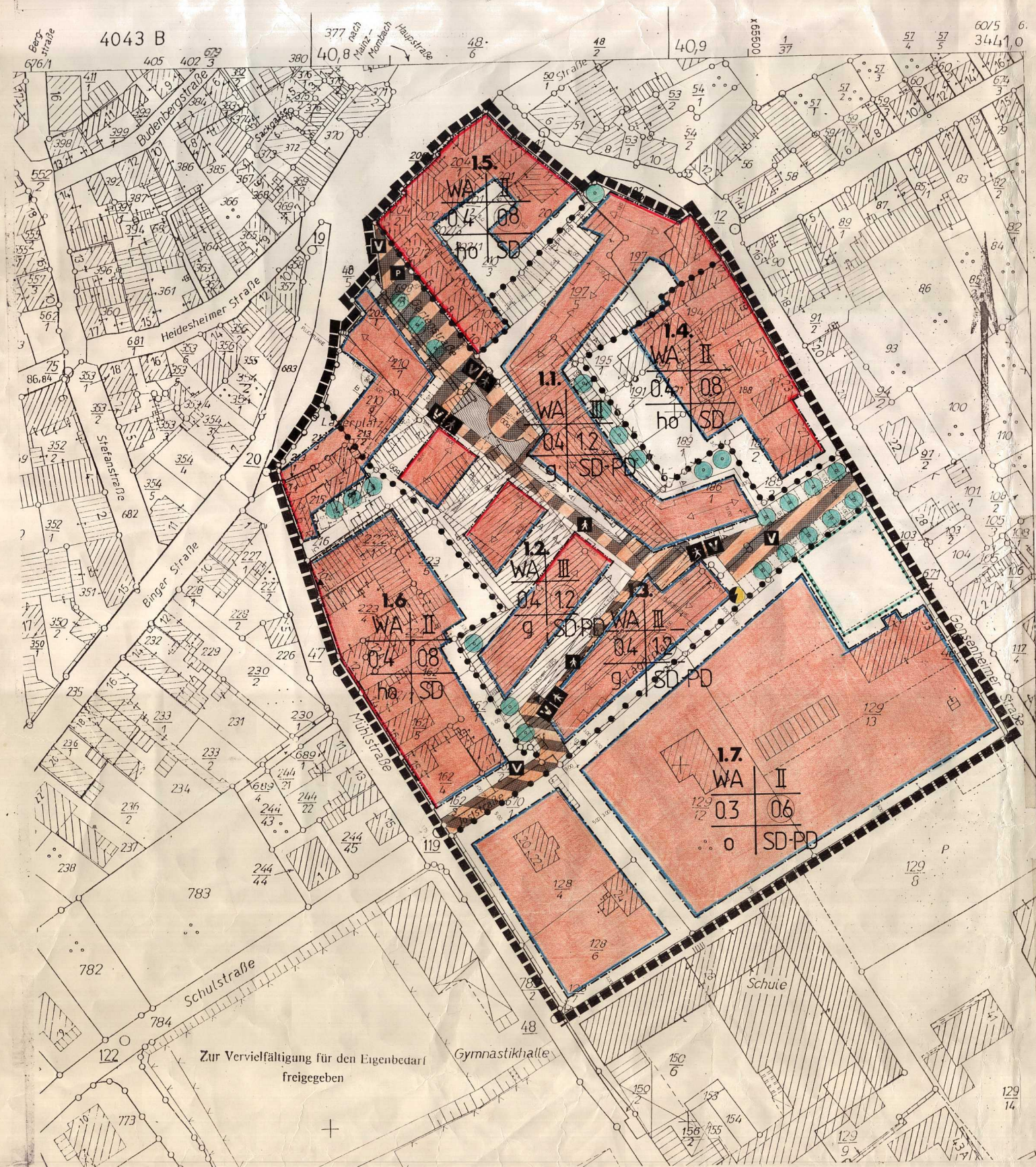


BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BUDENHEIM "GARTENSTRASSE"



Bearbeitungsvermerk

- Der Gemeinderat hat am 04. 09. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen; die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 10. 10. 1991.
- Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fanden statt am 25. 05. 1992, 12. 01. 1993 und 15. 07. 1993, jeweils als öffentliche Anhörung in Sitzungssaal des Rathauses.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 27. 09. 1993 an die Planung beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB-Mitbestimmung in der Sitzung vom 08. 10. 1993 bis einschließlich 20. 10. 1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung waren am 30. 09. 1993 mit dem Hinweis bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Die Beschlüßfassungen des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen erfolgten in der Sitzung am 24. 11. 1993. Gleichzeitig wurde die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
- Die überarbeiteten Entwürfe von Bebauungsplan und Begründung haben nach vorausgegangener öffentlicher Bekanntmachung vom 02. 12. 1993 in der Zeit vom 13. 12. 1993 bis einschließlich 30. 12. 1993 gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB und i. V. m. § 2 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB-Mitbestimmung erneut öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung war darauf hingewiesen worden, daß Bedenken und Anregungen während der Offenlegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Offenlegung benachrichtigt.
- Die Beschlüßfassungen des Gemeinderates über die im Verlauf der erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen erfolgten in der Sitzung am 09. 02. 1994.
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 17. 02. 1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kreiverwaltung Mainz-Bingen
 Ref. 63 Az. 610-13-100
 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Veranlassung der Genehmigung nach § 8 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
 Mainz, 01.03.1994.

1. FERTIGUNG

Budenheim, den 12. 8. 94
 Gemeindevorstand Budenheim
 Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Ausgefertigt: Budenheim, den 12. 8. 94
 Gemeindevorstand Budenheim
 Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB an: 13. 8. 94
 Inkrafttreten des Bebauungsplans am 13. 8. 94
 Budenheim, den 13. 8. 94
 Gemeindevorstand Budenheim
 Gemeindevorstand
 Bürgermeister

M. 1:500

LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 1.13 WA ALLEIMES WOHNGEBIET (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 1 und 4)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 2.1 0,4 GESCHOSSFÄCHENZAHL (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 2.2 0,4 GRUNDLÄCHENZAHL (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 2.3 III ZAHL DER VOLLGESCHOSS (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- BAUWEISE - BAULINIEN - BAUGRENZEN**
 3 TH TRAUHHÖHE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 3 G GESCHLOSSENE BAUWEISE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 3 O OFFENE BAUWEISE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 3 III ZAHL DER VOLLGESCHOSS (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- VERKEHRSFÄCHEN**
 6.1 VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 6.2 ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBEREICHTER BEREICH (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
 7 ELEKTRIZITÄT (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- WASSERFLÄCHEN**
 10 WASSERFLÄCHE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 13.1 ANPFLANZUNGSFLÄCHE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 13.2 ANPFLANZUNGSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 15.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND HILFSANLAGEN (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 15.2 STÄLLEN (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 15.3 GARAGEN (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 15.4 GEMEINSCHAFTSGARAGEN (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)
 15.5 ANZEIGEN FÜR UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSZWECKE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5 16 bis 20)

A. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind in allen Bereichen und zusätzlich nach Nr. 2 in den Bereichen 1.1 bis 1.3 und 1.7 unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wird begrenzt durch:
 - die Geschosflächenzahl (GFZ).
 - die Grundflächenzahl (GRZ).
 In den Bereichen 1.1 bis 1.6 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.
 In dem Bereich 1.7 nur bis zu 50 % (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
 - die Traufhöhe (TH).
 - die Geschosflächenzahl (GFZ).
 - die Höhenfestsetzungen.
 Für die Bereiche 1.1 - 1.3 sind die zu den auf der Planurkunde dargestellten Regelquerschnitten einzuergänzenden max. Höhen verbindlich.
 - Für die Bereiche 1.4, 1.5, 1.6 und 1.7 wird eine maximale Traufhöhe von 7 m vorgeschrieben. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 Es werden folgende Festsetzungen getroffen:
 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Dies gilt nicht für unterirdische Bauten in den Bereichen 1.1 bis 1.3.
 3.2 Offene Bauweise
 Errichtung der Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.
 3.3 Geschlossene Bauweise
 Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen innerhalb der nach 3.1 getroffenen Festsetzungen.
 3.4 Halboffene Bauweise
 In Bereichen mit halboffener Bauweise wird einseitige Grenzbebauung zugelassen.
 3.5 Gebäudeteile (Treppen, Erker, Loggien und Balkone) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von 4 m überschreiten, ausgenommen bei einer Angrenzung an den öffentlichen Verkehrsraum (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).
 3.6 In dem Bereich 1.7 sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Stellung der baulichen Anlagen**
 4.1 In den Bereichen 1.1 bis 1.3 wird die Gebäudeteilung durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Versorgungsanlagen**
 5.1 In den Bereichen 1.1 bis 1.3 sind oberirdische Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig. Die im Erdgeschoss von Wohngebäuden dargestellten Ga-Flächen können, soweit sie zur Bedarfsdeckung nach Landesrecht nicht erforderlich sind, einer anderen Nutzung (z.B. Wohnungen) zugeführt werden.
 5.2 Für die Bereiche 1.1 bis 1.3 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung in einer Gemeinschaftsgaragenanlage (GGA) unterhalb der Erdoberfläche bzw. unter den Wohngeschossen anzuordnen. Die in der Planurkunde dargestellten Grenzen der GGA sind nicht verbindlich; sie können je nach Bedarf variiert werden, dürfen jedoch die Grenzen der Bereiche 1.1 bis 1.3 nicht überschreiten.
 5.3 Im Bereich 1.7 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 5.4 Die in der Planurkunde eingetragenen Standorte für Versorgungsanlagen (Gaserektion, Trafostation) sind nicht verbindlich. Im Einverständnis mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist auch eine Errichtung an einer anderen Stelle in den Bereichen 1.1 bis 1.3 zulässig.
- 6. Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen**
 6.1 Die Zufahrten und Abfahrten zur Gemeinschaftsgaragenanlage (GGA) sind nur an den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 7.1 Alle Bäume im Bereich der Kfz-Stellplätze sind mit mind. 1,5 x 1,5 m großen Baumstämmen und Stammeschutz zu versehen, soweit sie nicht bereits innerhalb von Pflanzflächen stehen.
 7.2 Kfz-Stellplätze (St) und sonstige Stell- und Lagerflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden. Zulässig sind z.B. weitflügel verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen.
- 8. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 8.1 An den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen sind heimische Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm.
 8.2 Unbebaute Bereiche der privaten Grundstücke.
 In den Bereichen 1.1 bis 1.3 sind mindestens 50 % der unbebauten Flächen der entstehenden privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50 % betragen. Unzulässig ist die Anpflanzung von Koniferen mit Ausnahme von Taxus baccata (Ehem) und Pinus sylvestris (Ehem).
 Im Bereich der geplanten Tiefgarage muß die Höhe des Pflanzsubstrates, ohne die erforderliche Drainageschicht, mindestens 40 cm betragen.
- 9. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnete Bereich ist als naturnaher Vorgarten mit Baumbestand zu erhalten. Daneben sind über die zeitweilige Festsetzung hinaus im Gesamtbereich 1.6 mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Vorgarten zu erhalten bzw. nach Abschluß der Bauarbeiten wiederherzustellen.

B. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 BauO) über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Stellung der Neubauten in den Bereichen 1.1 bis 1.3 ist durch die Eintragung in der Planurkunde festgelegt; die eingetragene Firstrichtung ist verbindlich.
 - Bei Gebäuden in den Bereichen 1.4 bis 1.6 sind mit Ausnahme der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ausschließlich geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf max. 40 Grad festgesetzt.
 - In den Bereichen 1.4 bis 1.6 sind Dachüberstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
 - Dachgauben sind als Zwerch- und Schiepgauben zulässig, wenn ihre Länge insgesamt 2/3 der Hauslänge nicht überschreitet, der Abstand vom Giebel mindestens 1,5 m beträgt und ihre Höhe die Firshöhe des Hauptdaches nicht überschreitet.
 - Dachanschlüsse zum öffentlichen Verkehrsraum sind in den Bereichen 1.4 bis 1.6 nicht zulässig.
- Pflanzenliste für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB**
- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Bäume: | Sträucher: |
| Berberis julifolia - Berberitze | Berberis julifolia - Berberitze |
| Comus alba - Weiße Hartweige | Comus alba - Weiße Hartweige |
| Comus mas - Kornelrösche | Comus sanguinea - Echter Hartweige |
| Cytisus in Sorten - Ginster | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |
| Sorbus aria - Mehlbeere | Kolkwitzia amabilis - Schneißweige |
| Sorbus aucuparia - Eibeneresche | Lonicera xylosteum - Heckenkirchse |
| Sorbus intermedia - Mehlbeere | Rosa in Sorten - Rose |
| Ulmus hybr. in Sorten - Ulme | Spirea in Sorten - Spierstrauch |
| Tilia cordata in Sorten - Linde | Weigela in Sorten - Weigelle |
| | Mahonia aquifolium |
| | Salix in Sorten |
| | Spirea in Sorten |
- Die Pflanzenliste kann durch vergleichbare heimische oder aus anderen naturnahe Arten ergänzt werden.



Kopie