



NUTZUNGSSCHABLONEN

1	BAUGEBIET WR	ZAHL D. VOLLESGESCH. II
	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL 0,8
2	BAUGEBIET WR	ZAHL D. VOLLESGESCH. II
	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL 0,8
3	BAUGEBIET WA	ZAHL D. VOLLESGESCH. II
	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL 0,8
4	BAUGEBIET WR	ZAHL D. VOLLESGESCH. III
	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL 0,9
5	BAUGEBIET WR	ZAHL D. VOLLESGESCH. II
	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL 0,8

ZEICHENERKLÄRUNG

WR	REINES WOHNGEBIET (im § 1 BauNVO)	MIXTANLAGE
WA	ALLESMEINIGES WOHNGEBIET (im § 1 BauNVO)	MIXTANLAGE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)	MIXTANLAGE
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	MIXTANLAGE
II	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE	MIXTANLAGE
△	OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	BAUWEISE
△	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL-UNDPFLANZHAUS ZULÄSSIG	BAUWEISE
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN WIRKUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	FLÄCHENANZEICHEN
---	BAUGRENZE	FLÄCHENANZEICHEN
---	ABGRENZUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	FLÄCHENANZEICHEN
---	VERKEHRSFLÄCHE (HINWEISZEICHEN IM § 14 Abs. 1 BauNVO)	FLÄCHENANZEICHEN
---	ÖFFENTLICHE GRÜNFÄCHER	FLÄCHENANZEICHEN
□	POST	SIMBOLISCHES ZEICHEN
□	PARKHAUS	SIMBOLISCHES ZEICHEN
□	TRAPPELSTATION	SIMBOLISCHES ZEICHEN
□	SMERKTESDACH	SIMBOLISCHES ZEICHEN
□	FLÄCHENWEITES DACH	SIMBOLISCHES ZEICHEN

TEXTFESTSETZUNGEN

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 3 Abs. 2 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. 3 BauNVO)

Die Gebäude dürfen eine maximale Suchhöhe von 0,50m, Oberkante Gelände bis Oberkante Erdgeschossländchen, nicht überschreiten.

4. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen

Hinweis: Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Planzeichnungen, der diesem Bebauungsplan an Anlage beigefügten Unterlagen zur Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen, des Ingenieurbüros Dieter Schmidt, 6054 Rodgau 3, 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: 25°

Bei Flachgeneigten Dächern sind Dampfschutzmaßnahmen zu treffen.

**Erläuterungen zu den Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Die Gebiete 1,2,4,5 wurden als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um das Bestehen von ruhigen und erholsamen Wohnorten zu gewährleisten. Bestimmende Faktoren für diese Festsetzung sind die Ortslage des Gebietes, die Nähe zum Lössbergpark und die relativ große Entfernung zum Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Budenheim. Zur Vermeidung des Reines Wohngebietes wurde zentral im Bereich der "Alten Horn" ein "Allesmeiniges Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch Anordnung von Läden zur Gestaltung des täglichen Bedarfes in diesem Gebiet, soll eine Versorgung der Bewohner erreicht werden, ohne daß diese den relativ weiten Weg ins Ortszentrum zurücklegen müssen.

Durch den verkehrserleichternden, bzw. verkehrserleichternden Ausbau der Erschließungsstraßen soll die Schamlosigkeit auf ein Minimum reduziert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsverordnung wurde das Maß der Nutzung auf das maximal zulässige Maß bei höchstens zwei Vollgeschossen - Grundflächenzahl (GFZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt. Man erreicht so bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 qm eine maximale Geschosshöhe von 280 qm. Dieses Maß erreicht ein großes Spektrum an Wohnarten und reduziert in Verbindung mit den Festsetzungen der Bauweise die Anzahl der Wohnheiten auf ein dem Gebiet angeglichenes Maß.

**Die öffentlichen Verkehrsflächen**

Festsetzungen über den Verlauf und die Größe der Grundstücksflächen wurden aus der Ursprungsplanung übernommen. Das Umgehungverfahren zum Bebauungsplan "Für das Gebiet zwischen Fischer- und Gensheimer Straße" wurde durchgeführt und abgeschlossen. Der Verlauf der Grundstücksgrößen wurde in der Planzeichnung dargestellt (Stand Januar 1988).

Ein Umgehungverfahren im Rahmen dieses Bebauungsplans findet nicht statt. Die Festsetzungen für den Verkehr sind denen der bestehenden Planung, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans waren, sondern durch Beschluß des Gemeinderates festgesetzt wurden, übernommen.

Die Festsetzung des verkehrserleichternden Ausbaus der Anlagenstraßen und Wohnwege nach § 12 Abs. 4 der Straßenverkehrsverordnung ermöglicht ein untergeordnetes Wohnen mit geringen Verkehrsleistungen. Der Ausbau der "Euboner Straße" als Wohn-Sammelstraße ist verkehrstechnisch notwendig. In dieser Straße ist der verkehrserleichternde Ausbau der Wohnleistungssteigerung vorgesehen.

Die Bauweisen zur Gestaltung der Verkehrsflächen sind zur Zeit (Juli 1988) in Gänge.

Die überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenze variiert bei den einzelnen Grundstücken und beträgt mindestens 12m. Es ist sicherzustellen, daß die Grundflächenzahl von 0,4 erreicht werden kann und auf mindestens zwei Dritteln der möglichen Grundstücksfläche auf dem Grundstück.

Die Bauweise

Die Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einmal unterschieden, in Gebiet 2 und nur Hausgruppen zugelassen. In den Gebieten 1,3,4,5 und der Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Möglichkeit der "Allesmeinigen" im Haus mit einem oder zwei Eingängen werden, zum einen besteht, so die Möglichkeit, sich Nachbarn einen Weg finden die Kosten der Bauweise zu reduzieren, zum anderen kann erreicht werden, daß durch das Wegfallen der seitlichen Abstandsflächen, die Freiflächen großzügiger werden und kleinerer zu sein sind.

Die Dachneigung

Die Dachneigung regelt sich nach den textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Sie wurde für den Bereich der Schillerstraße gegenüber der Ursprungsplanung geändert. Waren in diesem Gebiet bisher nur Flachdächer zulässig, so sind jetzt geneigte Dächer zulässig. Die Anordnung zu dieser Änderung kam aus der Bebauung und was in die Planung übernommen wurde. Durch die Erhöhung der Dachneigung entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse (soll erreicht werden, daß Dachneigung und Gebäudehöhe in einem harmonischen Verhältnis zueinander stehen und die Höhenlage der Dachneigung der Höhenlage der Gebäude und des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch VO v. 19.12.1986, BGBl. I S. 2655)
- Verordnung über die Anordnung der Baupläne und die Darstellung des Planbestandes (PlanZustV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LFNG) in der Fassung vom 1. Mai 1987
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 415 - BS 2029 - 1) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1987 (GVBl. S. 770)
- Landesverordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LbauV) in der Fassung vom 28. November 1984 (GVBl. S. 307) bei GVBl. 1987 S. 48
- Bundesimmunitätsgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch die 3. Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 26. November 1985
- Straßenverkehrsverordnung (STVO) vom 16.11.1970 einschließlich aller Änderungen bis Januar 1988

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit den neuesten Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen mit Stand vom 22.12.1987.

Mainz, den 26. 04. 88

Katasteramt Mainz

Aufstellungsbeschluß 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

Anordnung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB am 26. APRIL 1988

Beschlußfassung über die Stellungnahme 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

Sitzungsbeschluß gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 GemO am 09. FEBRUAR 1989

Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt.

Budenheim, den 23. FEBRUAR 1989

Gemeinderwaltung Budenheim

Bürgermeister

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) vom 12. August 1989

Ref.: 63 Az: 60-15-100

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

Mainz den 31. Juli 1989

Bekanntmachung gem. § 12 BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplans 1/7 August 1989

Budenheim, den 30. Oktober 1985

Gemeinderwaltung Budenheim

Bürgermeister



1. FERTIGUNG

ARCHITEKTURBÜRO EDGAR MAIER

HAUBERGSTRASSE 4 POSTFACH 1130 65010 BUDENHEIM / RHEIN

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BUDENHEIM HESSELERGEBIET M.1:1000

BEARBEITET: G. MAIER

BUDENHEIM 07/1988