



1. FERTIGUNG

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Gemeindeverwaltung · 6501 Budenheim, Postfach 1140

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordstraße" der Gemeinde Budenheim.

Der am 08.05.1991 (Bestätigungsbeschuß: 04.09.91) als Satzung beschlossene und am 14.11.1991 inkraftgetretene Bebauungsplan Nordstraße sichert nicht ausreichend eine zwingend zweigeschossige Anbauung an den Straßenbegrenzungslinien (allgemeine Bauflucht) der Pankratiusstraße und der Langstraße. Diese traditionelle Bauflucht wird von der älteren Bebauung der Nachbarschaft eingehalten und sichert damit einen ungestört harmonisch umrahmten Straßenraum. Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des nach der Jahrhundertwende entstandenen Siedlungsbereichs wird eine Anbauung der Straßenbegrenzungslinien -mit giebelständigen Gebäudeteilen- gefordert. Die notwendige teilweise Unterschreitung der nach § 8 LBauO einzuhaltenden Abstandsflächen soll im Wege einer Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung nachbarlicher Belange erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht verletzt.

Der Bebauungsplan umfaßt den von Nordstraße, Pankratiusstraße, Richard-Wagner-Straße und Langstraße (jeweils einschl. der Straßenflächen) umgrenzten Bereich. Er beinhaltet ca. 0,34 ha erschlossenes Bauland und ca. 0,21 ha öffentliche Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan "Nordstraße" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim entwickelt.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung soll durch die Schaffung von möglichst vielen Wohnungen im Ortskern durch eine Wohnungsbaugesellschaft weiter befriedigt werden. Zur Verwirklichung dieser Maßnahme war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Plangebiet ist eine überwiegende Bebauung mit Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten, vorgesehen. Die Bebauung eines noch unbebauten privaten Grundstückes soll geregelt werden. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen zukünftig verkehrsverlangsamend ausgebaut werden. Alle beabsichtigten Maßnahmen sollen das vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsbild der Zeit nach 1900 nicht stören und im Volumen und der Bauweise ergänzen. Für zwei mit privaten Wohnhäusern bebaute Grundstücke wird die Möglichkeit geboten, an der Straßenecke Richard-Wagner-Straße/Langstraße ein raumbildendes Gebäude zu errichten.

Die restliche Fläche des Plangebietes ist etwa zur Hälfte abgeräumt und zur anderen Hälfte mit veralterten Mehrfamilienhäusern bebaut. Aus Kostengründen wird einer dringend notwendigen Sanierung der Totalabriß vorgezogen. Die Bauweise der neuen Mehrfamilienhäuser wird aus Gründen des Flächenbedarfs als II-geschossiger traufständiger Fassadenbau mit bewohntem steilen Satteldach festgelegt. Dabei sollen giebelständige Gebäudeteile (Zwerchgiebel) die traditionell mit Giebeln angebaute Straßenfront ergänzen und stützen.

Öffnungszeiten
Montag-Freitag 7.30-11.45 Uhr
Donnerstag 15.30-17.00 Uhr

Telefon 0 61 39 / 2 99 - 0
Bitte Durchwahl
benutzen!

Telefax 0 61 39 / 2 99 93 01

Konten der Gemeindekasse
51 535 Budenheimer Volksbank (BLZ 550 613 03) 123 30 - 606 Postgiroamt Frankfurt/M. (BLZ 500 100 60)
122 879 018 Mainzer Volksbank (BLZ 551 900 00) 140 000 225 Sparkasse Mainz (BLZ 550 501 20)

Die nach der Jahrhundertwende an der Pankratius- und an der Langstraße errichteten Wohngebäude wurden in 1,5- bis 2-geschossiger giebelständiger Bauweise sowie mit einer ausgeprägten Sockelhöhe von ca. 0,75 m errichtet. Die abzureißenden 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhäuser mit Traufstellung zur Straße belasten und verdunkeln durch die Höhenentwicklung des Mansardendaches den Straßenraum.

Zur Erhaltung des ortsbildtypischen Straßenraumes sollen zukünftig an der Straßenbegrenzungslinie giebelständige Gebäudeteile angebaut werden. Um deren Dominanz sicherzustellen, sollen dazwischengeschaltete traufständige Gebäudeteile, die zur Sicherstellung ausreichender Geschossflächen notwendig sind, in einem geringen Abstand von 1,20 m zurücktreten. Sie sind auf einer weiteren Baulinie anzubauen. Dies gilt nicht für die vorhandenen oder möglichen Gebäude an den Einmündungen der Richard-Wagner-Straße.

Im Bereich der giebelständig anzubauenden Baulinie werden die nach § 8 LBauO einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß § 8 Abs. 12 LBauO sind geringere Abstandsflächen zulässig, wenn durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere zwingende Festsetzungen des Bebauungsplanes die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind.

Durch die beabsichtigte Bebauung sind lediglich im Bereich der zwingend anzuordnenden giebelständigen Gebäudeteile mögliche Beeinträchtigungen der ausreichenden Belichtung notwendiger Fenster zu prüfen. Diese mögliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, weil ein Belichtungsbereich von 45 Grad sichergestellt ist. Die Wände der Straßenbebauung mit notwendigen Fenstern stehen in einem Abstand 8,00 m einander gegenüber; ein ausreichender Brandschutz ist damit gewährleistet. Die Lüftung im Straßenbereich -insbesondere durch die vorherrschenden Westwinde- ist nicht beeinträchtigt.

Entsprechend den Forderungen des Regionalen Raumordnungsplanes wird durch den Bauleitplan die Eigenentwicklung der Gemeinde im inneren Ortsbereich vor neuen Wohngebieten am Ortsrand durch Ersatz überalterter Bausubstanz und Verwertung von Freigelände gefördert. Dabei soll auch der Bau von Wohnungen für alte und behinderte Menschen ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordstraße" wird genutzt zu der deutlicheren Festsetzung einer offenen Bauweise zwischen seitlichen Baulinien ohne zulässige Bauwiche. Außerdem wird eine zwingend einzuhaltende Traufhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzt. Um eine bessere Belichtung der Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen zu ermöglichen, werden die Höchstmaße für Dachgaupen und Dachflächenfenster erweitert. Im Zuge der Bebauungsplanung hat sich die Notwendigkeit der Ausweisung einer Fläche für eine Transformatorenstation erwiesen.

Die insgesamt genaueren Festsetzungen sichern die ursprünglichen Absichten des Bebauungsplanes besser ab.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 für die Wohnbebauung und die Inanspruchnahme der Abweichungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ein möglichst hoher Ausnutzungsgrad erreicht. Die Vorgaben des sozialen Wohnungsbaues und die Grundflächenzahl ermöglichen die Errichtung von ca. 45 Wohnungen. Die entsprechend hohe Zahl der notwendigen PKW-Einstellplätze für Anwohner und Besucher (1,5 Stellplätze je Wohnung) kann nur erreicht bzw. ermöglicht werden, wenn von

der Abweichungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht wird. Die danach zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wurde daher auf 1,0 festgesetzt, wobei die Ausnutzung für oberirdische Maßnahmen auf 0,7 beschränkt wurde, um noch ausreichende Grünflächen erhalten zu können. Der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze kann in einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche angelegt werden. Weitere Stellplätze mit sog. offenen oder halboffenen Bodenbefestigungen sind an der Nordstraße und auf den übrigen Freiflächen möglich. Erforderliche zusätzliche Stellplätze können außerhalb des Bebauungsplangebietes an der Unteren Bahnstraße eingerichtet werden; das hierfür notwendige Gelände wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Ein Teil der Stellplätze sollte so angelegt werden (z.B. auf der Tiefgarage), daß sie dem Nutzungszweck für alte und behinderte Menschen entsprechen.

Die Anhebung des oben beschriebenen Nutzungsgrades von 1,0 wird damit begründet, daß das Baugrundstück weitgehendst mit Wohnungen, die aus Mitteln des sozialen Wohnungbaues gefördert werden könnten, bebaut werden soll, um den auch in Budenheim bestehenden Wohnungsfehlbedarf zu verringern. Durch die unterirdische Anlegung des überwiegenden Teiles der notwendigen Stellplätze und die Verpflichtung, die begehbare Überdachung der Tiefgarage mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen, wird erreicht, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs befriedigt werden. Öffentliche Belange stehen dieser Maßnahme nicht entgegen.

Schutz gegen Lärm und Abgase sollen durch Wände an den Nachbargrundstücken, entsprechende Lüftungstechniken und bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst gewährleistet werden.

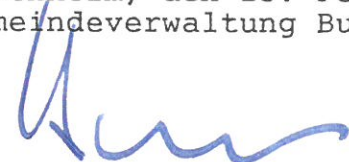
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bereich ist voll erschlossen. Zur Ausführung des Bebauungsplanes entstehen daher der Gemeinde keine wesentlichen Kosten. Die verkehrsverlangsamende Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt zur gegebenen Zeit als Ausbaumaßnahme.

Die Umweltverträglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Maßnahmen (§ 17 Landespflegegesetz) ergibt sich aus der beigefügten Grün-Ausgleichsberechnung. Ihr liegt der Biotoptyp-Bewertungsrahmen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zugrunde. Die Bepflanzung und die Bewuchsarten auf der Gemeinschaftsgaragenfläche und den verbleibenden Freiflächen sind als Mindestmaß anzusehen.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nordstraße ersetzt in vollem Umfange den am 14. 11. 1991 inkraftgetretenen Bebauungsplan Nordstraße, da die verbleibenden Teile des Planes und die Änderungen in dem neuen Plan zusammengefaßt wurden.

Budenheim, den 13. Februar 1992
Gemeindeverwaltung Budenheim



(Bopp)
Bürgermeister.



Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-0110
Die Vorlage wurde zur Kenntnis
genommen.
Mainz, den 20.03.1992

Die Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsrahmen für Biotop-
typen nach den Empfehlungen der Bez.Regierung Rheinhessen-Pfalz
vom 15.3.1989 beträgt: ~

Mehrfamilienwohnhaus

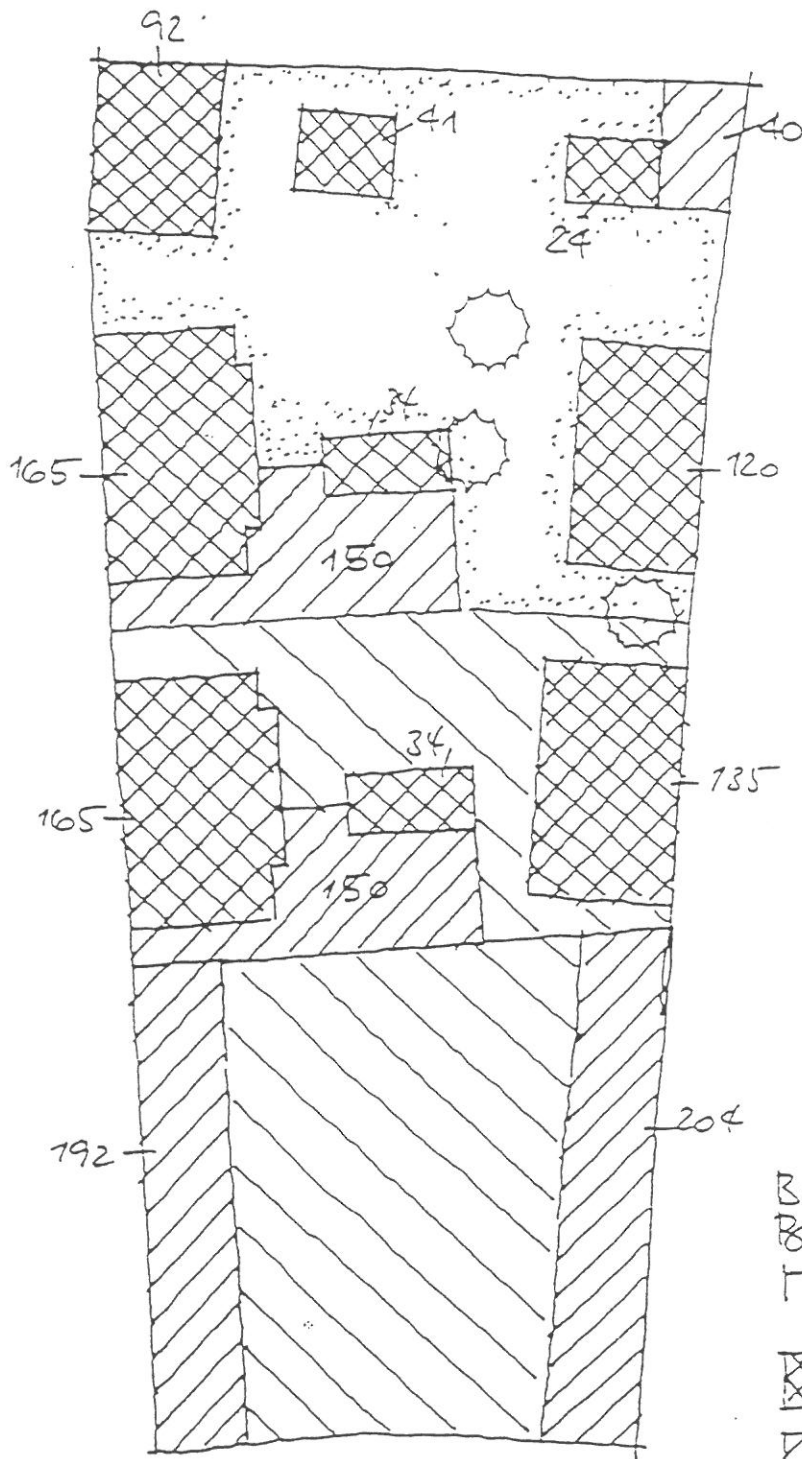
Bestand	Bebaute Fläche		0	WF
	Versiegelte Fläche		0	
	Wassergeb. Decke		113	
	Gartenfläche		165	
	Bäume		40	
	<hr/>			
	vorhanden		318	WF
Planung Flächen	1	Versiegelbare Flächen Bebauung möglich	$1714 \text{ m}^2 \times 0,0 =$	0
	2	Wassergeb. Decke Stellpl. u. Zufahrten	$416 \text{ m}^2 \times 0,1 =$	42
	3	Erdüberdeckte Bauten Tiefgarage außerhalb der Hochbauten	$618 \text{ m}^2 \times 0,2 =$	124
	4	Gartenfläche	$106 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	43
			<hr/>	
			2854 m ²	209
	5	Bäume 5 Stück Ø 6,00 m $5 \times 3,00^2 \times 3,14 =$	$142 \text{ m}^2 \times 0,8 =$	113
		geplant		322 WF

Damit ist die Änderungsbilanz durch Baumpflanzungen a.d.
Stellplatzfläche an der Nordstraße ausgleichbar.


Privatgrundstück

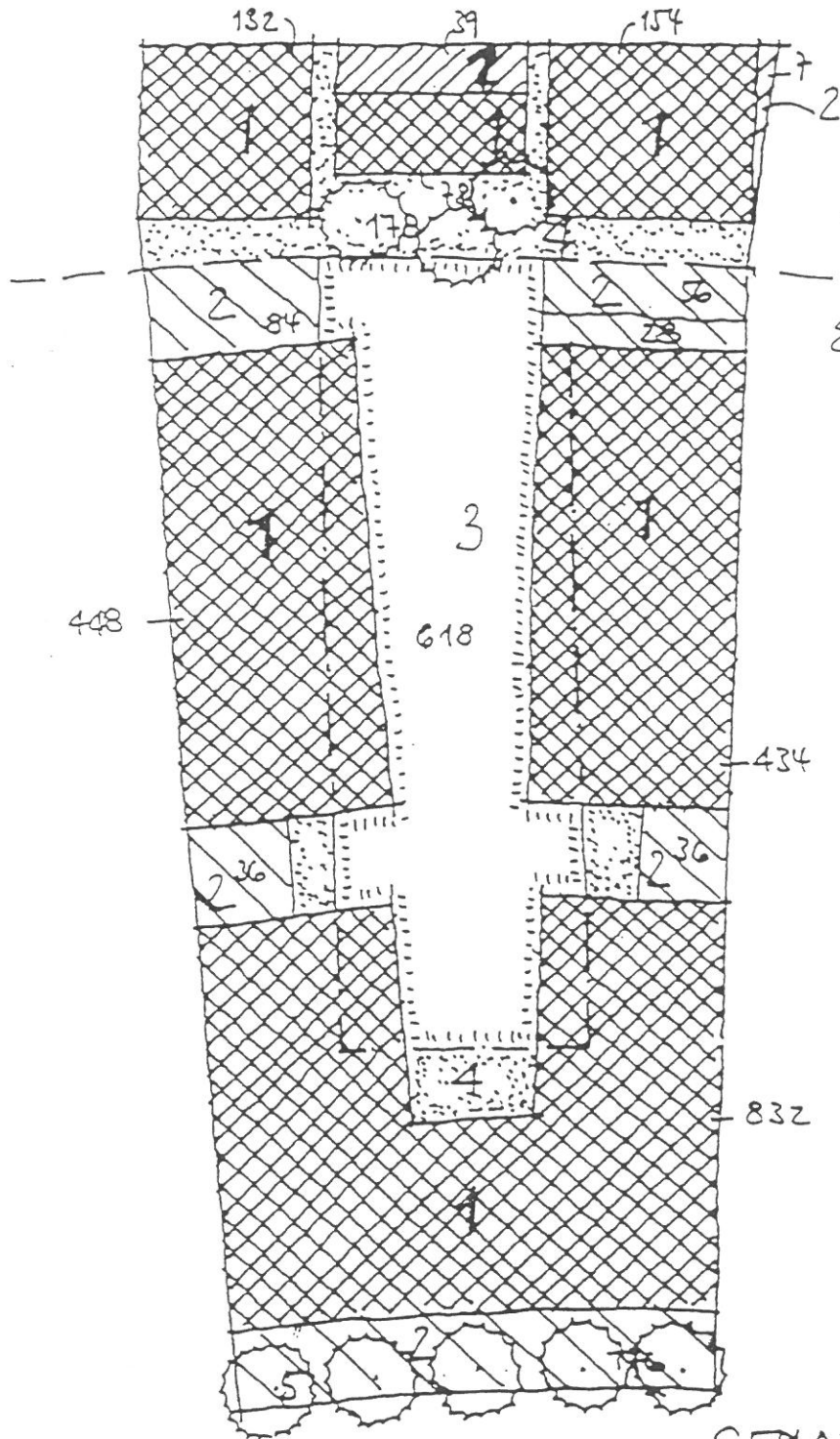
Bestand	Bebaute Fläche	157 m ²	0	
	Versiegelte Fläche	58 m ²	0	
	Wassergeb. Decke	-	-	
	Gartenfläche	373 m ²	150	
	Bäume	-	-	
	<hr/>			
		588 m ² vorhanden	150 WF	
Planung Flächen	1	Versiegelbare Fläche Bebauung möglich	$364 \text{ m}^2 \times 0,0 =$	0
	3	Versiegelte Fläche	$46 \text{ m}^2 \times 0,0 =$	0
	4	Gartenfläche	$178 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	72
			<hr/>	
			588 m ²	72
	5	Bäume 3 Stück Ø 5,50 m $3 \times 2,75^2 \times 3,14 =$	$72 \text{ m}^2 \times 0,8 =$	58
		geplant.		130 WF

Bei Höchstausnutzung des Grundstückes müssen die fehlenden Wert-
faktoren durch weitere besondere Maßnahmen a.d. Grundstück
ausgeglichen werden (z.B. Dachbegrünung der Garagen, Wandberan-
kungen usw.).



BESTAND DER BIOTOPTYPEN
 1:500


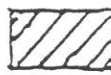




-  VERSIEGELUNG DURCH GEBÄUDE
-  VERSIEGELUNG DURCH BELÄGE
-  WASSERPERB. DECKE OD. PFLASTER
-  GARTENFLÄCHE
-  EINZELBÄUME



$$\Sigma' = 588 \text{ m}^2$$

$$\Sigma = 2.854 \text{ m}^2$$

GEPLANTE BIOTYPEN
M 1:500

- | | | |
|---|---|---|
| 7 |  | ÜBERBAUBARE FLÄCHE MAXIMAL |
| 1 |  | VERSIEGELTE FLÄCHE |
| 2 |  | WASSERGEB. DECKE OD. PFLASTER |
| 4 |  | GARTENFLÄCHE |
| 3 |  | ERDÜBERDECKTE BEGRÜNTE TIEFGARAGE AUSSERHALB MÖGL. BEB. |
| 5 |  | BAUMPFLANZUNG |

