

1. FERTIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan "Teilgebiet zwischen Philipp-Försch-Straße und Heidesheimer Straße" in Budenheim

Veranlassung

Nach dem Bundesbaugesetz, ab 01.07.1987 Baugesetzbuch, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das im Ortskern von Budenheim gelegene Grundstück Flur 1 Nr. 754 wurde seither von der VOG Ingelheim als Obst- und Gemüseannahmestelle genutzt. Diese Nutzung ist entfallen. Die vorhandene Halle wird nicht mehr benötigt, und das Grundstück soll verkauft werden.

Ein Bebauungsplan für das Grundstück und die angrenzenden Gebiete besteht nicht. Zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 1, § 2 Abs. 1, 4 und 5, § 2 a Abs. 2-4, § 9.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ab Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2.
- ~~Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264) § 123 Abs. 5 bzw.~~ Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) § 86 Abs. 6.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- 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 05.05.1986 (GVBl. S. 103) § 24.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Flur 1 Nr. 754 zwischen der Philipp-Försch-Straße und der Heidesheimer Straße in Budenheim.

Planungsabsichten und Ziele

Der Bebauungsplan soll folgende Maßnahmen planungsrechtlich festlegen:

- Ordnung der auf dem Grundstück möglichen Bebauung
- Sicherstellung einer der Umgebung ähnlichen Bauweise
- Schaffung einer öffentlichen fußläufigen Verbindung zwischen der Philipp-Försch-Straße und der Heidesheimer Straße.

Festsetzung für die Bebauung

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist in drei verschiedenartigen Teilen vorgesehen:

- Bebauung an der Heidesheimer Straße

Die Heidesheimer Straße ist beidseitig vorwiegend mit zweigeschossigen giebelständigen Gebäuden angebaut, die in einigen Fällen kleine Läden enthalten.

Die Füllung der vorhandenen Baulücken mit ähnlichen Baukörpern ist erwünscht, um den Charakter einer ländlichen Hauptstraße mit Einkaufsmöglichkeit nicht zu sprengen. Die mögliche Errichtung großräumiger Einkaufsmärkte ist unerwünscht.

Die Bebauung wird der vorhandenen Bebauung angeglichen. Die Geschossigkeit wird auf II-Geschosse zwingend festgelegt. Die Gebäude stehen mit den Giebeln zur Heidesheimer Straße. Um eine noch attraktivere Ausdehnung der Geschosflächen für Läden und Wohnungen zu erzielen, ist die Anordnung von Querhäusern zwischen den Giebeln vorgeschrieben.

Die notwendigen nachzuweisenden PKW-Einstellplätze sind für Bewohner und Besucher auf dem Grundstück hinter oder unter der Bebauung nachzuweisen. Sie werden als Gemeinschaftsgaragenanlagen errichtet. Hinter den Gebäuden sind diese zur Vermeidung auffälliger Höhen vertieft, überdacht und begrünt als Grünfläche für die Bewohner auszubilden.

- Bebauung an der Philipp-Försch-Straße.

Die vorhandene Nachbarbebauung soll in der Baulücke charakteristisch fortgeführt werden. Die vorhandene Bauflucht, Geschossigkeit und Dachneigung werden aufgenommen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Philipp-Försch-Straße.

- Bebauung im Innenbereich

Der bisherige bebaute Bereich zwischen Heidesheimer Straße, Luisenstraße, Philipp-Försch-Straße und Wilhelmstraße bietet auf 185 m Länge keine fußläufige Querverbindung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bietet die Möglichkeit, die Heidesheimer Straße mit der Philipp-Försch-Straße zu verbinden.

Eine beidseitige Anbauung der Verbindungsgasse ist angezeigt, um wertvolles erschlossenes Bauland im Ortskern zu nutzen. Die Bebauung nimmt dabei Rücksicht darauf, daß im Restbereich des Baublocks zwei ausreichend große - für das Ortsklima bedeutsame - Gartengrünlandflächen verbleiben.

Die Bebauung ist mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern vorgesehen, deren Fassadenhöhen sich zurückhaltend 1 - 2-geschossig abbilden.

- Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrt zu den innenliegenden Flächen (einschl. Gemeinschaftsgaragen) ist nur über die Heidesheimer Straße zulässig.

Festsetzung für Bepflanzung

Die privaten Freiflächen sind wie die benachbarten Grundstücksflächen gärtnerisch nutzbar.

An besonders gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung großkroniger Bäume zur Auffüllung des Gesamtortskernbildes vorgesehen. Die Ausbildung der großen Flachdächer über den Gemeinschaftsgaragen als begrünte begehbare Dachflächen bietet Ausgleich für die intensiv befahrene Hof- und Gassenfläche.

Verkehrsflächen und Erschließung

Die Bebauung an der Heidesheimer Straße und die im Innenbereich angeordnete Bebauung wird durch eine Wohngasse von der Heidesheimer Straße aus erschlossen.

Der durchgängige Fußweg ist öffentlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, da alle notwendigen Leitungen von der Heidesheimer Straße (ggf. auch von der Philipp-Försch-Straße) her in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden können.

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendig werden - insbesondere bei Grundstücksteilungen -, sollen diese durch Fortführungsmessung erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

Kosten

Die bei der Vollziehung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten betragen ca. DM 125.000,-- brutto (ohne Grunderwerb). Aufschlüsselung dieser Kosten:

Straßenbau	DM 52.251,--
Kanalbau (Mischsystem)	DM 20.512,--
Anteil öffentliche Verkehrsfläche	=11,82 %
Anteil Wohnbauland	=88,18 %
Wasserversorgung	DM 12.237,--
Elek. Energieversorgung	DM 12.000,--
Planungskosten	DM 28.000,--
Gesamtkosten =====	DM 125.000,-- =====

Diese Kosten sind gebühren- bzw. beitragspflichtig.

Der von den Grundstückseigentümern zu erhebende Anteil ergibt sich aus den jeweils geltenden Gebühren- bzw. Beitrags-satzungen der Gemeinde Budenheim.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Zuständige Versorgungsträger sind die Stadtwerke Mainz. Da die Versorgung mit Erdgas nur auf Wunsch der Anlieger erfolgt, sind die Kosten in der vorstehenden Zusammenstellung nicht angegeben.

Budenheim, 8. März 1988
Gemeindeverwaltung Budenheim



[Handwritten signature]
(Bopp)
Bürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-1100
Die Vorlage wurde zur Kenntnis
genommen.
Mainz, den 24.01.1989

