1. FERTIGUNG

Begründung
zum Bebauungsplan "Nordstraße" der Gemeinde Budenheim

Der Bebauungsplan umfaßt den von Nordstraße, Pankratiusstraße, Richard-Wagner-Straße und Langstraße (jeweils einschl. der Straßenfläche) umgrenzten Bereich. Er beinhaltet ca. 0,34 ha erschlossenes Bauland und ca. 0,21 ha öffentliche Verkehrsfläche.

Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Der Bebauungsplan "Nordstraße" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim entwickelt.

Der dringende Wohnungsbedarf der Bevölkerung soll durch die Schaffung von möglichst vielen Wohnungen im Ortskern durch eine Wohnungsbaugesellschaft weiter befriedigt werden.
Zur Verwirklichung dieser Maßnahme ist 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 Mehrfamilienhäusern der 20er Jahre bebaut. Aus Kostengründen wird einer dringend notwendigen Sanierung der Totalabriß vorgezogen. Die Bauweise der neuen Mehrfamilienhäuser wird aus Gründen des Flächenbedarfs als II-geschossiger Fassadenbau mit bewohntem steilen Satteldach in Hausgruppen festgelegt. Dabei sollen Zwerchgiebel die traditionell mit Giebel angebaute Straßenfront ergänzen und stützen. Soweit Baulinien festgesetzt sind, erfolgte dies zur Anpassung an das bestehende Straßenbild.

Entsprechend den Forderungen des Regionalen Raumordnungsplanes wird durch die Bauleitplanung 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.

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 ober-

irdische 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. 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 auf 1,0 wird damit begründet, daß das Baugrundstück weitgehends mit Wohnungen, die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues 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 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 wesentliche Kosten. Die verkehrsverlangsamende Umgestaltung des Straßenraumes erfolgt zur gegebenen Zeit.

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.

Die aufgrund der 3.Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs von der Kreisverwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen wurden in die Planurkunde eingearbeitet.

Budenheim, den 08.04.1991
Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 3 Budenheim

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-0110
Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.
Mainz, den 06. 11. 1991

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

Mehrfamilienwohnhaus

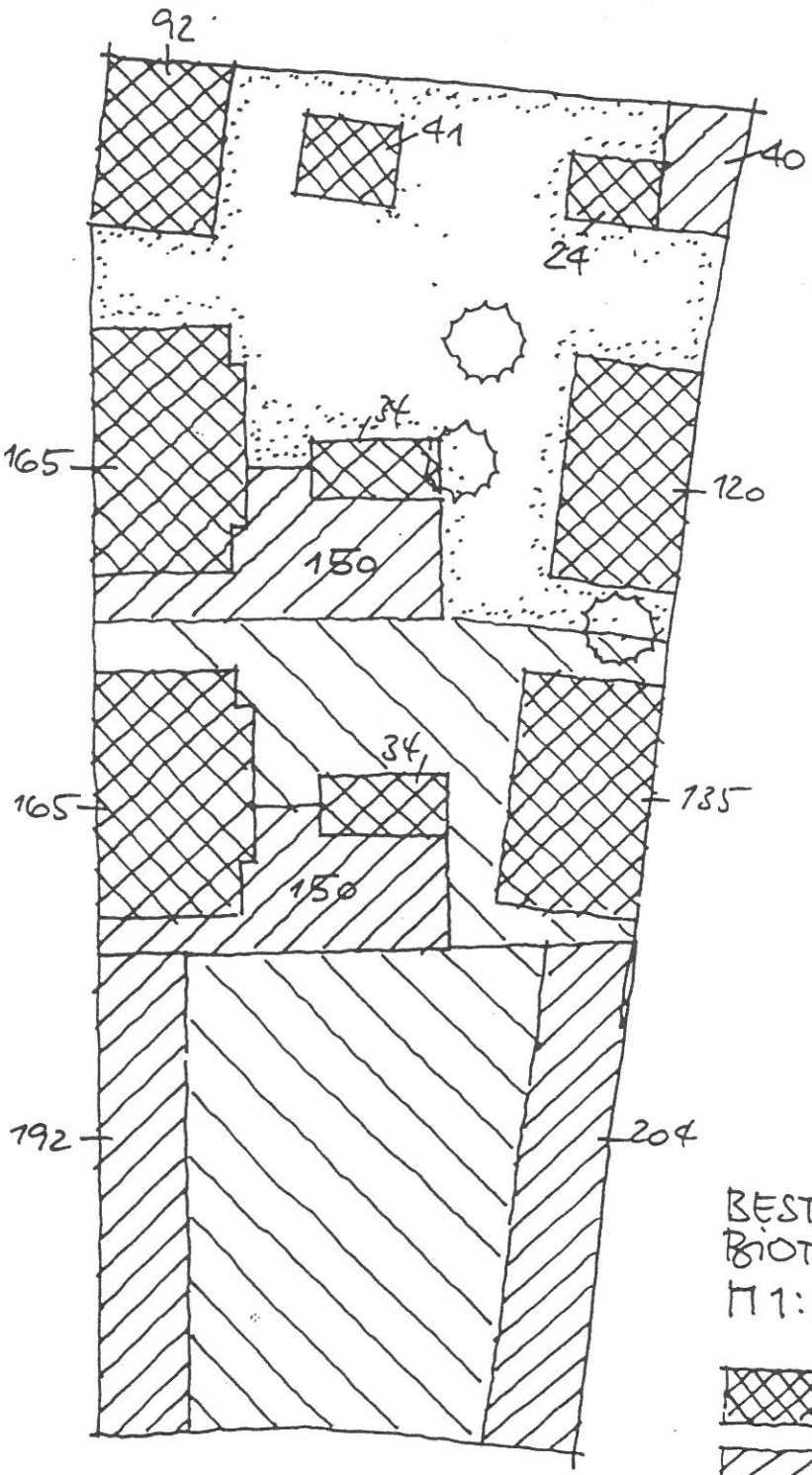
Bestand		Bebaute Fläche		0 WF
		Versiegelte Fläche		0
		Wassergeb. Decke		113
		Gartenfläche		165
		Bäume		40
		vorhanden		318 WF
Planung Flächen	1	Versiegelbare Flächen Bebauung möglich	1714 m² x 0,0 =	0
	2	Wassergeb. Decke Stellpl. u.Zufahrten	416 m² x 0,1 =	42
	3	Erdüberdeckte Bauten Tiefgarage außerhalb der Hochbauten	618 m² x 0,2 =	124
	4	Gartenfläche	106 m² x 0,4 =	43
			2854 m²	209
	5	Bäume 5 Stück Ø 6,00 m 5 x 3,00² x 3,14 =	142 m² x 0,8 =	113
		geplant		322 WF

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

Privatgrundstück

Bestand		Bebaute Fläche	157 m²	0
		Versiegelte Fläche	58 m²	0
		Wassergeb. Decke	-	-
		Gartenfläche	373 m²	150
		Bäume	-	-
			588 m² vorhanden	150 WF
Planung Flächen	1	Versiegelbare Fläche Bebauung möglich	364 m² x 0,0 =	0
	3	Versiegelte Fläche	46 m² x 0,0 =	0
	4	Gartenfläche	178 m² x 0,4 =	72
			588 m²	72
	5	Bäume 3 Stück Ø 5,50 m 3 x 2,75² x 3,14 =	72 m² x 0,8 =	58
		geplant		130 WF

Bei Höchstausnutzung des Grundstückes müssen die fehlenden Wertfaktoren durch weitere besondere Maßnahmen a.d. Grundstück ausgeglichen werden (z.B. Dachbegrünung der Garagen, Wandberankungen usw.).



BESTAND DER BIOTOPTYPEN
M 1:500

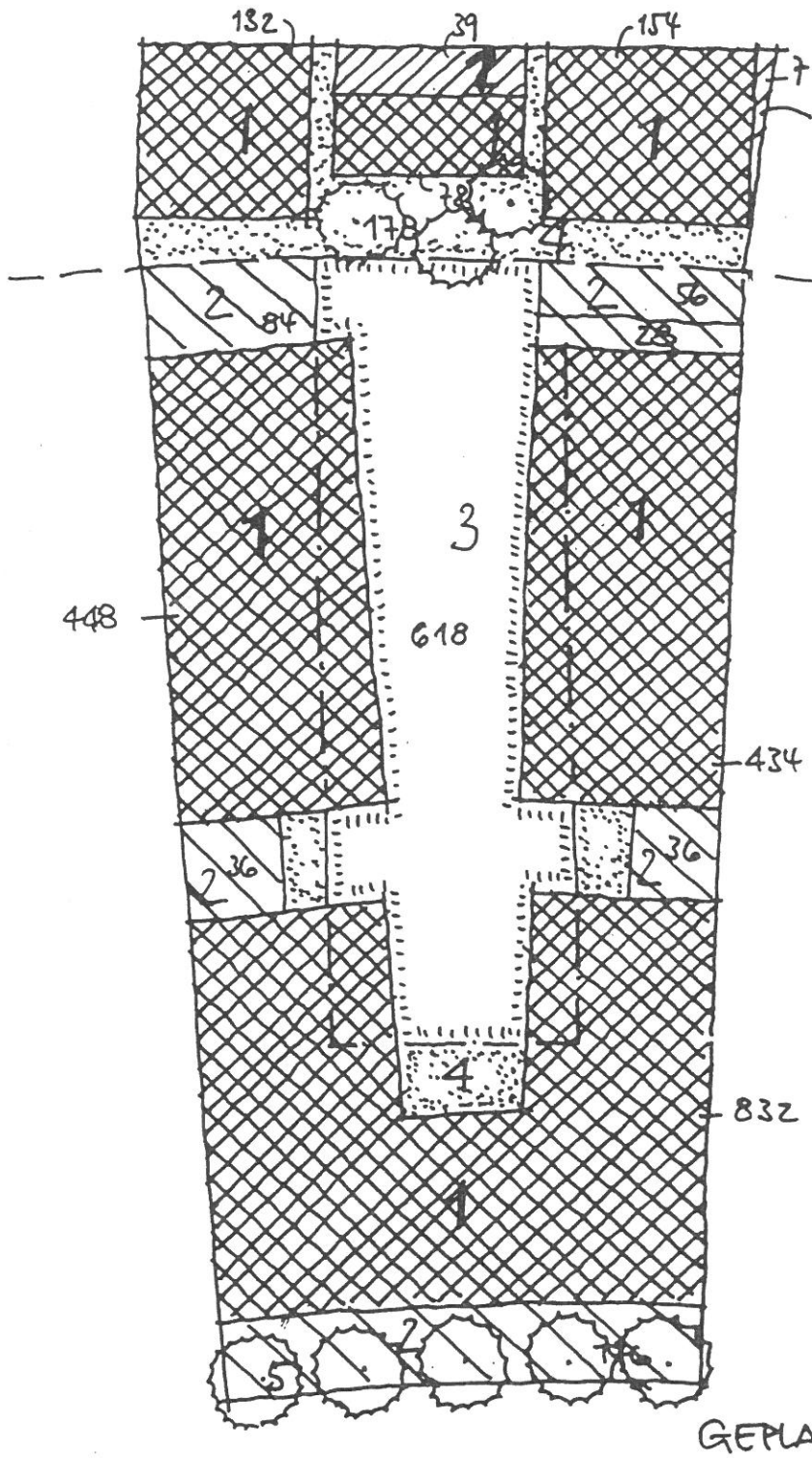
VERSIEGELUNG DURCH GEBÄUDE

VERSIEGELUNG DURCH BELÄGE

WASSERGEB. DECKE OD. PFLASTER

GARTENFLÄCHE

EINZELBÄUME



ξ = 588 m²

ξ = 2.854 m²

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

31.1.1991


Gemeinde
3
Budenheim