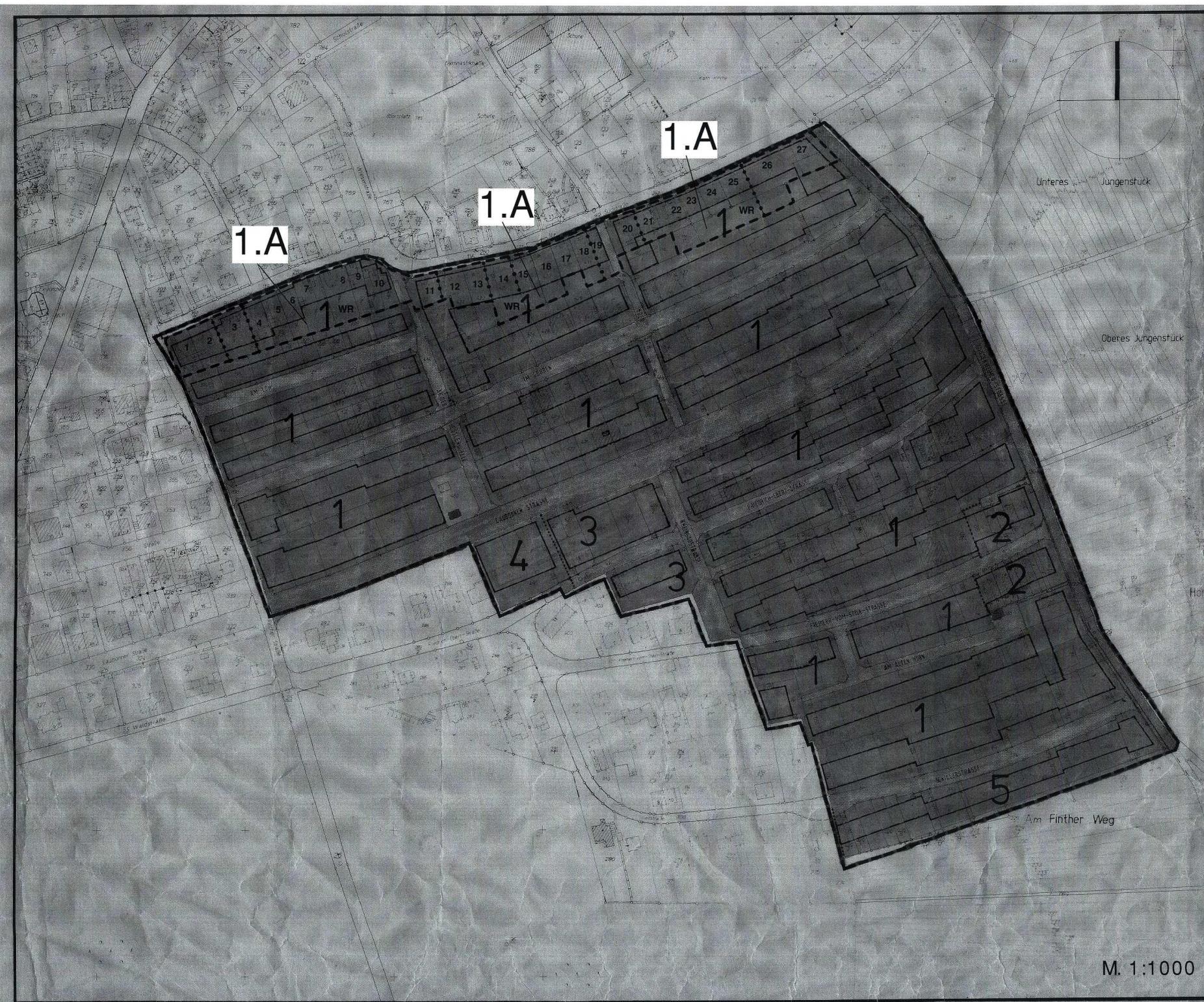


# Gemeinde Budenheim - Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlberggebiet"



M. 1:1000

## ÜBERSICHTSPLAN o.M.



**Anmerkung:**  
Alle kursiv dargestellten Planinhalte sowie die Nutzungsschablonen mit den Nummern 1 bis 5 stellen **nachrichtliche Übernahmen** aus dem Bebauungsplan "Heßlberggebiet" der Gemeinde Budenheim dar. Die Planzeichnungen wurden teilweise in ihrer Darstellung aktualisiert.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1. August 2002
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO** - vom 24. November 1998 (GVBl. S.365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz - GemO** - in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S.390)

## PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heßlberggebiet"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der "1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlberggebiet"

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WR** Reines Wohngebiet
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe Nutzungsschablonen)

Die in §3 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.  
Die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß angezeigtem Füllschema

Nebenanlagen und Einrichtungen  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb der Bauabgrenzung zu errichten.

Höhenlage der baulichen Anlage (§9 Abs. 2 BauGB)  
Die Gebäude dürfen eine maximale Sockelhöhe von 0,5m, Oberkante Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten.

## Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl GRZ	Beschossflächen-zahl GFZ
Bauweise	Dachform - siehe Erläuterung in den bauordnungsspezifischen Festsetzungen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlberggebiet gilt ausschließlich die mit 1.A bezeichnete Nutzungsschablone. Alle anderen Nutzungsschablonen stellen nachrichtliche Übernahmen des Bebauungsplanes Heßlberggebiet dar.

1	1.A
WR II	WR II
0,4 0,8	0,4 0,8
2	3
WR II	WA II
0,4 0,8	0,4 0,8
4	5
WR III	WR II
0,3 0,9	0,6 0,8

- 3. Bauweise**
  - Offene Bauweise
- Zuordnungsfestsetzungen der Bauweise für das Baugebiet 1.A**  
entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Ordnungsnummern 1 bis 27:
- Ordnungsnummern 3, 11, 14, 20, 26, 27:  
Zulässig ist die offene Bauweise.
- Ordnungsnummern 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25:  
Zulässig ist die offene Bauweise und die seitliche Bebauung einer Grundstücksgränze (halboffene Bauweise.)
- Ordnungsnummer 19:  
Zulässig ist die beidseitige Bebauung der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze, ausgehend von der Südstraße als nördliche Grenze.

Im Übrigen gelten für die Abstandsflächen die Vorgaben nach der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- Bauzugrenze (§ 23 BauNVO)

## 4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Post

## 5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt
- Trafostation

## 6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

## 7. Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung innerhalb der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gärten) darf maximal 10% betragen. Für den Anteil an Ziergehölz gilt ein maximaler Wert von 20% an der Gesamtpflanzung.

## 8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß LBauO Rheinland Pfalz

- geneigtes Dach
- flachgeneigtes Dach

**Dachform:**  
Zulässig sind geneigte Dächer.  
Flachdächer sind bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

**Dachneigung:**  
Die Dachneigung ist der Anzahl der Vollgeschosse anzupassen.

- a.) geneigte Dächer: eingeschossig 30°-45°  
zweigeschossige 20°-30°
- b.) flachgeneigte Dächer: < 25°

Bei flachgeneigten Dächern sind Drempelel zulässig.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 10 Abs.4 LBauO grundsätzlich alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden.  
Abstellflächen für Abfall-/ Wertstofftonnen sollten mit Rankgerüsten und geeigneten Bepflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten begrünt werden.  
Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte vorhandener Boden verwendet werden.  
Auf die Schutzvorschriften der DIN 19319 und 19320 wird hingewiesen.  
Bei der Pflege und Unterhaltung der Gärten sollten die Erkenntnisse des biologischen Pflanzschutzes vorrangig angewandt werden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger, standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen.  
Für Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Bodenbeläge (z.B. Schotterstein, Rasenplaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) zu verwenden.  
Treteln bei Erdarbeiten Bodenkemikler zuzuge, ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu unterrichten.

## ANLAGE: PFLANZLISTE

- Bäume - 1. Ordnung**  
Bleiche (Corylus robur)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bäume - 2. Ordnung**  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus pyraeaster)  
Mehlbeere (Sorbus aria)  
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Sträucher**  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Lupstulpe (Ligustrum vulgare)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Büchsenrose (Rosa spinosissima)  
Weißrose (Rosa rubiginosa)  
Hortensie (Corylus sanguinea)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Kornelkirsche (Cornus mas)
- Kletter- und Rankpflanzen**  
Weißer Wein  
Selbstklimmender Wein  
Knöcherling  
Blauregen  
Clematis-Arten  
Lonicera-Arten  
Parthenocarpus quinquefolia Engelmannii  
Farnharnocarpus tricuspidata Veitchii  
Polygonum aueritii  
Wisteria sibirica
- Für Nord-/ Ostseiten:**  
Efeu  
Kletterhortensie  
Pfeifenwinde  
Hedera-Arten  
Hydrangea petiolaris  
Aristolochia durior

## VERFAHRENSVERMERKE

### "1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlberggebiet" Gemeinde Budenheim

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 04. Juni 2003  
Öffentliche Bekanntmachung am 31. Juli 2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2004

Örtliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2004 bis einschließlich 21.07.2004

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am 17.11.2004

Budenheim, den 10. Dez 04

AUSFERTIGUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 09. Dez 04

tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Projekt: **"1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlberggebiet"**  
Gemeinde Budenheim  
Berliner Str. 3  
55257 Budenheim

Auftraggeber: **Gemeinde Budenheim**

Planer: **Kristina Esser**  
Stadtplanerin, Dipl.-Ing.

Auftraggeber: **Kristina Esser**  
Stadtplanerin + Mediation

November 2004  
bearbeitet von

Kaubachstraße 1  
60566 Frankfurt/M.  
T. 069 633 907-37  
F. 069 633 907-86  
info@esser-entwicklung.de