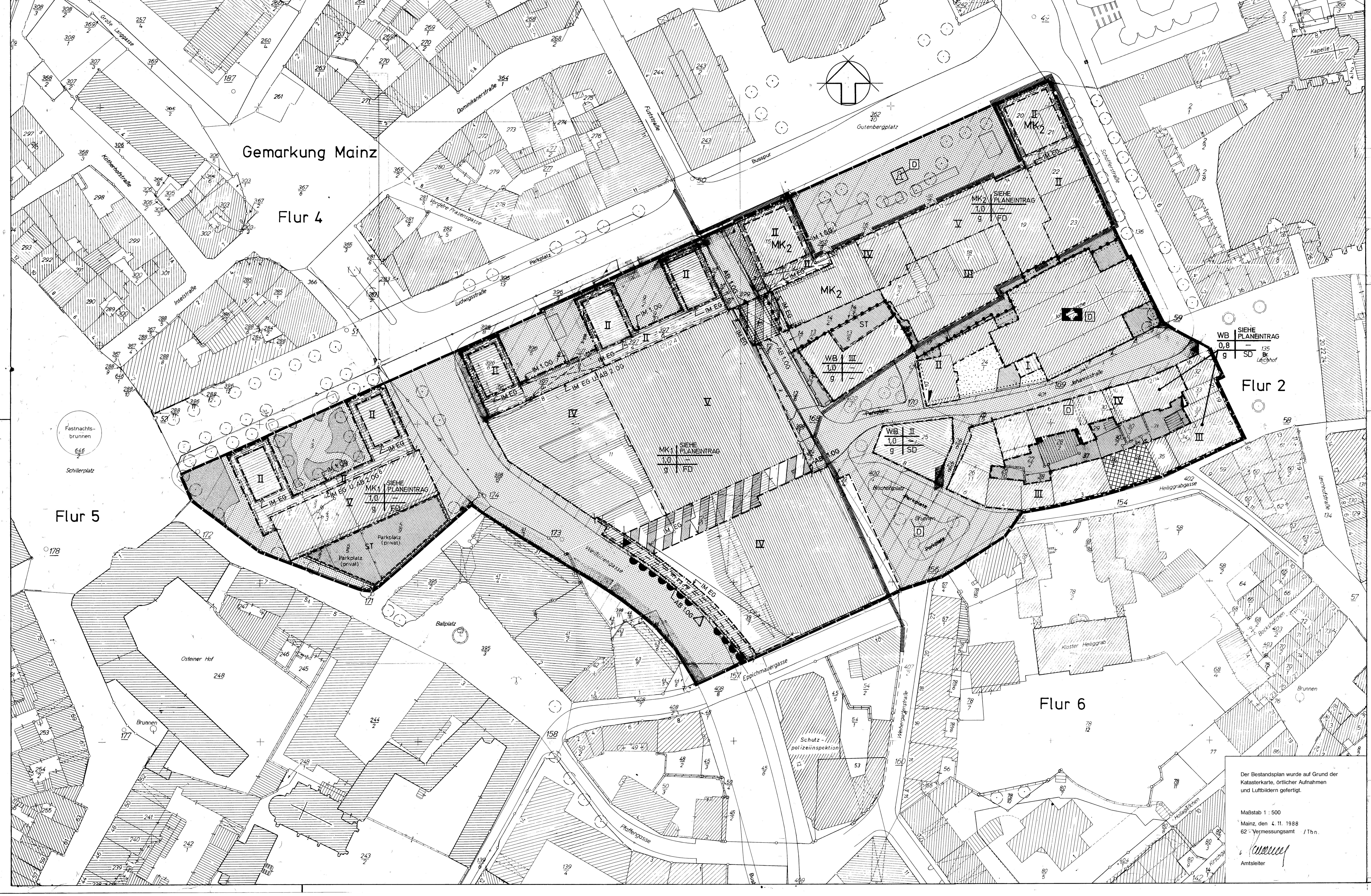
BEBAUUNGSPLAN „BAUBLÖCKE SÜDLICH DER LUDWIGSSTRASSE (A 233)" M. 1:500



Der Bestandsplan wurde auf Grund der Katasterkarte, örtlicher Aufnahmen und Luftbildern gefertigt.

Maßstab 1 : 500

Mainz, den 4. 11. 1988
62 - Vermessungsamt /Tbn.

Amtsleiter

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO]

- WB — Besonderes Wohngebiet [§ 4 a BauNVO]
- MK — Kerngebiet [§ 7 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- IM EG — Kennzeichnung zur Lokalisierung der Baugrenze / Baulinie

Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen ~~und Gemeinschaftsanlagen~~
- St — Stellplätze

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen, Wege-und Hoffläche
- Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

- Private Flächen, mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- Bäume vorh. zu pflegen und zu erhalten

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

zu Sonstige Festsetzungen

- Dachform gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO
- SD / FD — Satteldach / Flachdach
- Einfriedung gem. §86 Abs.1 Nr.3 LBauO (siehe texl. Festsetzung Pkt.II.1)

Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs.6 BauGB

- D — Einzeldenkmal gem. §3,§4 Abs.1 DSchPflG
- Kennzeichnendes Straßen-, Platz-oder Ortsbild gem. §3,§5 Abs.3 DSchPflG

Kennzeichnung

- Bebaubarkeit von Hofflächen (siehe Pkt. 1.4.1 der texlichen Festsetzungen)
- Signaturen der Katastergrundlage im Maßstab 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "A 233"

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4a ff. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 **Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 BauNVO**

Für das im Bebauungsplan festgesetzte besondere Wohngebiet gilt:

1.1.1 Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Videotheken und Sex-Shops sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Oberhalb der Erdgeschosse sind gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

1.2 **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO**

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet **MK 1 und MK 2,** gilt:

1.2.1 Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2.2 Vergnügungsstätten und Spielhallen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Sex-Shops und Videotheken sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Oberhalb des 1. Obergeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch Wohnungen zulässig.

1.2.5 Für das im Bebauungsplan zwischen Fuststraße und Schöfferstraße festgesetzte **MK 2** gilt zusätzlich:

Parkhäuser und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.3 **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO**

In Anwendung des § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch

- die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse,
- die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planwerk eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4.1 Eine Bebauung der auf den Flurstücken 36/3 und 36/4 an der Heiliggrabgasse festgesetzten überbaubaren Fläche ist nur dann möglich, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.5 **Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5.2 Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Festsetzungen zum Umweltschutz

1.6.1 Verbrennungsverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Brennstellen, die nach Rechtskrafterlagung des Bebauungsplanes neu errichtet werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden. Zulässig ist die Verwendung von Gas, Fernwärme und Strom. Der ausnahmsweise Betrieb von Notversorgungsanlagen ist zulässig.

1.6.2 **Verbot schädlicher und luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Lagerung und Verwendung halogenisierter Kohlenwasserstoffe unzulässig, ausnahmsweise zulässig ist die Verwendung in geschlossenen Systemen.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 86 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Einfriedung ist als begrünte Mauer mit einer Höhe von 2,00 m auszuführen.

2. Mülltonnen oder Behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen, sie sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie als Gruppenanlage zusammengefaßt und durch Ummauerung oder Eingrünung der Einsehbarkeit entzogen sind.

III. HINWEISE

1. Für alle nicht an den öffentlichen Straßen angrenzende Wohngebäude und sofern die Wohneinheiten der angrenzenden Wohngebäude nur über hofseitige Fenster angeleitert werden können, ist bei einer Neugestaltung der Innenhofbereiche die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 **"Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken"** des Ministeriums der Finanzen vom Juli 1988 zu beachten.

2. Die örtlichen Vorschriften zur Erhaltung, Pflege und Erweiterung des Grünbestandes (vom 30.03.1983) innerhalb der Stadt Mainz sowie die RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz (vom 04.10.1985) sind zu beachten.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/86, Teil I S. 2253 ff.) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ff), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833). Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28.11. 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl 1987 S. 48). Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.07. 1988 (GVBl. S. 135).

Koordinierung

■	●	Amt	Datum	Ergebnis

Vorlage

	Datum	Ergebnis
DEZ		
ALB		
StV		
BAV		
BA		

■ Entwurf ● Vorgelegte Planug

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.01.89
2. Ortsübliche Bekanntmachung:	30.11.89
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: vom 04.12.–	18.12.89
4. Stadtratsbeschluß zur öffentl. Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	28.03.90
5. Auslegung vom 02.05. bis 04.06.90 ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer:	23.04.90
6. Stadtratsbeschluß zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes: Eingeschränkte Beteiligung vom bis	—
7. Satzungsbeschluß durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB:	29.08.90
8. Erklärung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz über die Einhaltung der Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB:	10.01.91
9. Ausgefertigt:	30.01.91
10. Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens/Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB:	22.02.91

Anzeige/Genehmigung

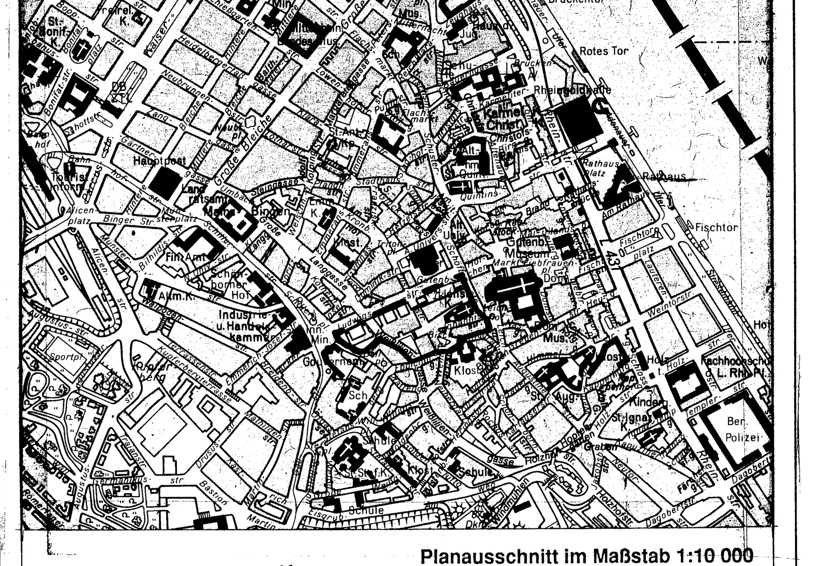
Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
35/405 - 03 - MZ - O/A 233
Neustadt an der Weinstraße
den 10. Jan. 1991
Bezirksregierung Rheinhessen Pfalz
I. A.
gez.: KRATZ
LS

Bearbeiter/in		Habel
Zeichner/in	07.12.88	Pforr
	17.01. / 26.07.89 / 14.03.90	
Abteilungsleiter/in		Schäfer, H.W.

Amtsleiter/in 19.09.90	Mainz, 19.09.90	Ausgefertigt, Mainz 30.01.91
gez.: FESSENMAYR	gez.: HEIDEL Bürgermeister/in	gez.: WEYEL Oberbürgermeister/in

Stadt Mainz
Bebauungsplan A 233

Baublöcke Südlich der Ludwigsstraße



Planausschnitt im Maßstab 1:10 000

61-Stadtplanungsamt