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

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

Koordinierung

Amt	Datum	Ergebnis

■ Entwurf ● Vorgelegte Planug

Vorlage

	Datum	Ergebnis
DEZ		
ALB		
SIV		
BAV		
BA		

Verfahren

	Datum
1. [illegible]	25.01.89
2. [illegible]	30.11.89
3. [illegible] vom 04.12.–	18.12.89
4. [illegible]	28.03.90
5. [illegible] 02.05. [illegible] 04.06.90 [illegible]	
[illegible]	23.04.90
6. [illegible]	
[illegible]	—
7. [illegible]	29.08.90
8. [illegible]	10.01.91
9. [illegible]	30.01.91
10. [illegible]	22.02.91

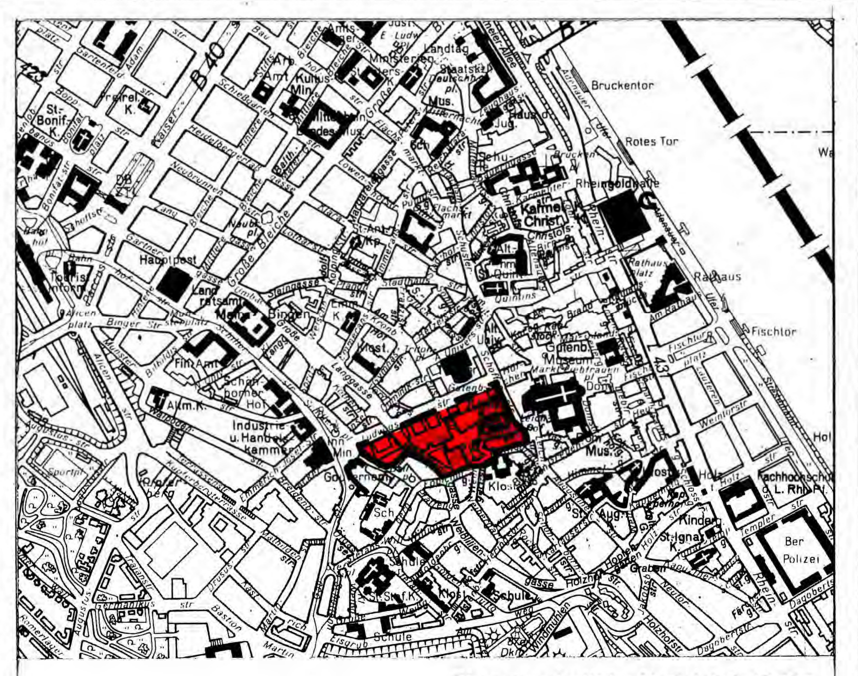
Anzeige/Genehmigung

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 / 17.01. / 26.07.89 / 14.03.90	Pforr /14.3.91 Pf.
Abteilungsleiter/in		Schäfer, H.W.
Amtsleiter/in 19.09.90 gez.: FESSENMAYR	Mainz, 19.09.90 gez.: HEIDEL Bürgermeister/in	Ausgefertigt, Mainz 30.01.91 gez.: WEYEL Oberbürgermeister/in

Stadt Mainz
Bebauungsplan A 233

Baublöcke Südlich der Ludwigsstraße



Planausschnitt im Maßstab 1:10 000

61-Stadtplanungsamt

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

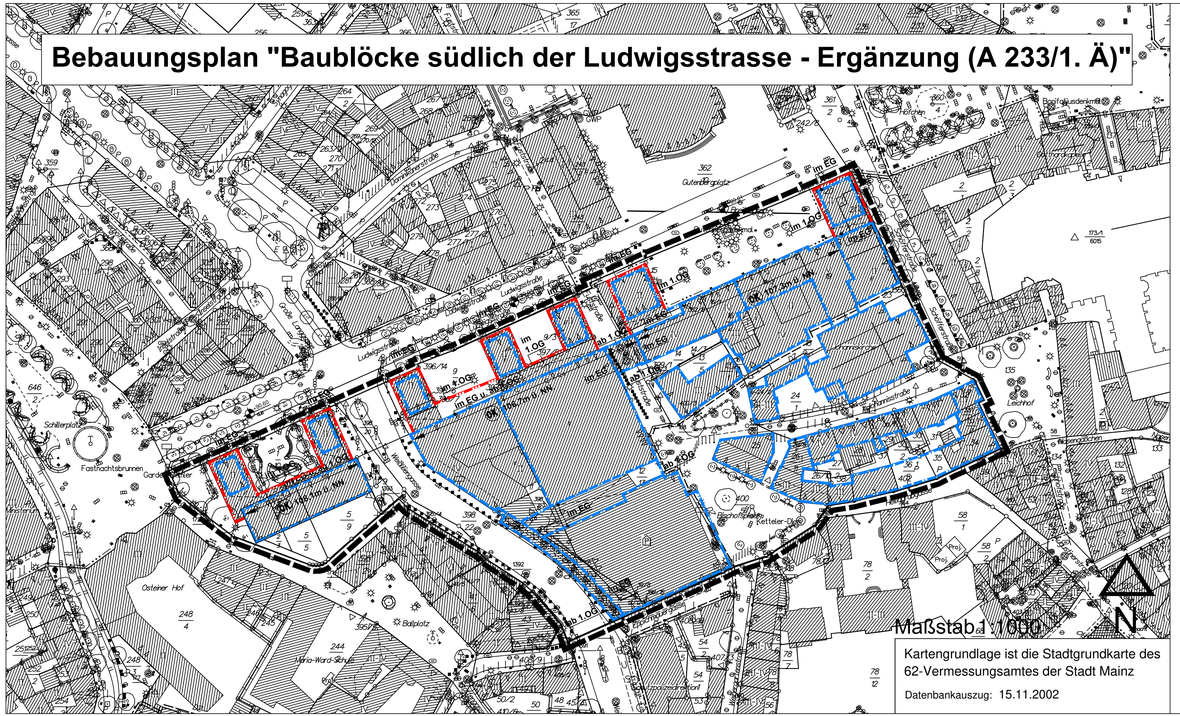
1. Für alle nicht an den öffentlichen Straßen angrenzende Wohngebäude und sofern die Wohneinheiten der angrenzenden Wohngebäude nur über hofseitige Fenster angeleitert werden können, ist bei einer Neugestaltung der Innenhofbereiche die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 **"Flächen 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).

Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstrasse - Ergänzung (A 233/1. Ä)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 62-Vermessungsamtes der Stadt Mainz

Datenbankauszug: 15.11.2002

Legende

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

OK — zwingende Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN.

Höhenpunkt, Angaben in Meter üNN

Nachrichtliche Übernahmen

Die Baulinien und Baugrenzen sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" festgesetzt. Er ist weiterhin gültig parallel zu dem hier vorliegenden "A 233/1. Ä". Die Baulinien und Baugrenzen sind hier analog übertragen zum besseren Verständnis der hier festgesetzten Traufhöhen.

Baulinie

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

Kataster M. 1 : 1 000

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
62 - Vermessungsamt	Kataster geprüft	21.11.02	gez. Wagner

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan und Legende	A 233	04.07.02	CAD SG1 D:\projekte\A 233\B-Plan.dwg
Digitale Hintergrundkarte	A 233 Kataster.dwg	19.10.00	CAD SG1 D:\projekte\A 233\Kartengrundlage

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.04.02
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.06.02
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	17.06.02
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom bis :	25.06.02
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	28.08.02
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 10.9.02 bis 15.10.02 :	07.09.02
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	05.02.03
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
11. Ausgefertigt:	11.02.03
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	26.02.03

Genehmigung

Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich

Bearbeiter		Herfurth				
Zeichner/in		Ims				
Abteilungsleiterin		Rausch				

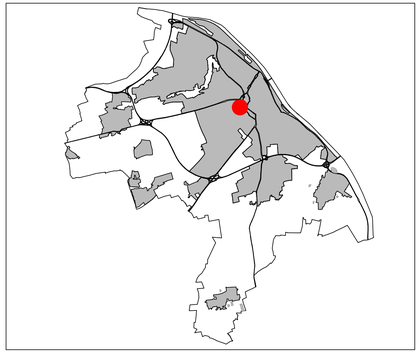
Amtsleiter 06.01.03
Ingenthron

Mainz 06.02.03
gez. Schüler
Bürgermeister

Ausgefertigt,Mainz 11.02.03
gez. Beutel
Oberbürgermeister

Stadt Mainz
Bebauungsplan

Baublöcke **A 233/1.Ä**
Südlich der Ludwigsstrasse



61-Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag (= Attikahöhe) zwingend festgesetzt. Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Höhe über NN. Als Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Attika definiert.
Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,10 m über- oder unterschritten werden.
Oberhalb der festgesetzten Höhe sind nur deutlich untergeordnete und deutlich zurückgesetzte Technikaufbauten zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" vom 01.07.1993.

2. Die "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 04.10.1985 sowie die "Satzung über die Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 03.03.1981 sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I 2001, S. 1950).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**) in der Fassung vom 19.09.2001 (BGBl. S. 2351 ff.).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2000 (GVBl. S. 572).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (**LPflG**) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504.).
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2000 (GVBl. S. 572).
Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (**DSchPflG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 139 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).