

STADT MAINZ

PROJEKT „OPPENHEIMER STRASSE“ (L66)

Untersuchungen bez.
der Satzung über Grünflächen
innerhalb der Stadt Mainz

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de

Gemäß der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 ist für Allgemeine Wohngebiete der Anteil gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen mit 60 % nachzuweisen. Weiter sind entsprechende Nachweise für Bäume und Sträucher zu erbringen.

Der Nachweis ist über einen Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erbringen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (Stand Oktober 2009, Büro Bachtler, Böhme und Partner, Kaiserslautern) und des Planentwurfs mit Freiflächenplan (Büro arc2, Mainz) wurde die nachfolgende Bilanz erstellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz gem. Gestaltungsplan Büro arc2

Nr.	Flächenbilanz Büro Blumenthal vom 05.11.09	Fläche in m ² Angabe Büro arc2	
1	Grundstück	4.568	m ²
2	Grünfläche	2.124	m ²
3	Hauptgebäude MFH, Villa	433	m ²
4	Nebengebäude	243	m ²
5	Hauptgebäude DH mit Dachbegrünung	524	m ²
6	Garagen DH, Abstellräume	140	m ²
7	Abstellgebäude	22	m ²
8	Garagen MFH ohne Überdachung	82	m ²
9	Garagen MFH m Dachbegrünung	123	m ²
10	Stellplätze	162	m ²
11	Zugänge	116	m ²
12	Terrassen	83	m ²
13	Verkehrsfläche	515	m ²

A. Ermittlung des Mindeststandards nach der Grünsatzung der Stadt Mainz

1	Grundstücksgröße	4.568	m ²
2	Mit Gebäuden bebaute Flächen Nr. 3-9	1.568	m ²
3	Unbebaute Fläche Nr. 1 - Nr. 2	3.000	m ²
4	Grünfläche nach § 2 Gebietsfaktor für WA: 0,6 Nr. 3 x 0,6	1.800	m ²
5	Gehölzflächen nach § 4 Mindestanforderung 20% der Grünflächen	425	m ²
6	Bäume	26	St.
	Kfz Stellplätze (Planung: 19 Stück) Mind. 1 Baum auf 4 Stellplätze	5	St.
	Grünflächen Mind. 1 Baum auf 100 m ²	21	St.

B. Rechnerischer Nachweis der Grünsatzung der Stadt Mainz

1	Fläche des Baugrundstücks Brutto	4.568	m ²	Gesamte Grundstücksgröße
2a	Bebaute Fläche Haupt- u. Nebengebäude	1.200	m ²	
2b	Garagen, Abstellräume	367	m ²	
2c	Stellflächen	162	m ²	
2d	Zufahrten, Terrassen	714	m ²	
3a	Unbebaute Fläche Nr. 1 minus Nr. 2a	3.367	m ²	Flächen ohne Gebäude
3b	Unversiegelte Fläche Nr. 1 minus 2a-2d	2.124	m ²	tatsächliche Freiflächen ohne Versiegelung
4	Grünfläche	2.124		tatsächliche Freiflächen ohne Versiegelung
5	Gehölzflächen nach § 4	425	m ²	Hecken, Sträucher einschl. der zu erhaltenden Gehölzstrukturen
6	Bäume	39	St.	
	Großkronige Bäume	12	St.	Neupflanzung
	Kleinkronige Bäume	27	St.	Neupflanzung

Flächendarstellung siehe Freiflächenplan in der Anlage

Zusammenfassung:

Die vorliegende Bebauung stellt eine erhebliche bauliche Verdichtung des Villengrundstücks dar. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche werden die Anforderungen nach der Grünsatzung in der Summe für das gesamte Grundstück gem. Freiflächenplan erfüllt.

Positiv hervorzuheben ist die extensive Dachbegrünung (Flachdächer der Wohnhäuser, Garagendächer) auf einer Fläche von in der Summe über 900 m².

Im Hinblick auf die dichte Bebauung und eine gestalterisch adäquaten Grüngestaltung sind die vorgesehenen Begrünungen als ausreichend zu erachten. Mit dem Erhalt der Bäume im Randbereich des Grundstücks und der Neupflanzung von 12 großkronigen und 27 kleinkronigen Laubbäumen sind die Freiflächen hinsichtlich einer ausgewogenen Durchgrünung und Gestaltung mit Laubgehölzen ausgenutzt.

Der Investor verpflichtet sich für das hier vorliegende Bauvorhaben einen gesamten Bauantrag vorzulegen, da sich der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der Satzung über Grünflächen nur auf das gesamte Grundstück bezogen erbracht werden kann.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG FÜR DIE SATZUNG ÜBER GRÜNFLÄCHEN

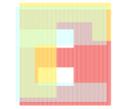
	Grundstück gesamt	4567,56 m ²
	Grünfläche zusammen.....	2123,66 m ²
	Hauptgebäude MFH + Wila Bestand	432,92 m ²
	Nebengebäude mit ext. Dachbegrünung...	243,21 m ²
	Hauptgebäude - mit ext.Dachbegrünung ...	524,00 m ²
	Garagen + Abstell mit ext.Dachbegrünung..	140,26 m ²
	Abstellgebäude mit ext.Dachbegrünung.....	22,47 m ²
	Garage MFH nicht überdacht	82,17 m ²
	Garage MFH Dachbegrünung	122,55 m ²
	Stellplätze unversiegelt (12 St).....	161,87 m ²
	P 18 ca. - 5,00 x 2,80 m - 1	
	P 20 + P 22 ca. - 5,00 x 3,00 m - 2	
	P 23 - P 28 ca. - 2,50 x 5,00 m - 6	
	P 32 + P 31 ca. - 2,50 x 5,00 m - 2	
	P 35 ca. - 2,50 x 7,13 m - 1	
	Verkehrsfläche unversiegelt.....	515,23 m ²
	Zugänge unversiegelt.....	116,22 m ²
	Terrassen.....	83,00 m ²



LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Gebäude Bestand
- Extensive Dachbegrünung ca 908,15 m²
- Pflanzung großkronige Bäume (12 St.)
- Pflanzung der kleinkronigen Bäume (27 St.)
- Bäume Bestand KD=Kronendurchmesser
SD=Stammdurchmesser
- Planung Sträucher / Hecke 649 m²
- Baumbestandsnummer geschützt
Nr. 1 ungeschützt
- PKW- Abstellplätze
- Geländehöhen ü.N.N
- Fertighöhen Gebäude -3,78m = 85,37 ü.N.N
- Abstell Müll

a	Darstellung Nadelbäume Bestand	Chojnacka	09.11.2009
INDEX	ÄNDERUNG	NAME	DATUM



arc2 | Blumenthal Architekten

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

BAUVORHABEN	Neubau Wohnbebauung Oppenheimer Str. 100 55130 Mainz
BAUHERR	Herren Bayram u. Bekir Özgen Oppenheimer Str.100 55130 Mainz
INHALT	Freiflächenplan
PROJEKTNUMMER	07-085
BEARBEITER	M. Chojnacka
MASSTAB	1:200
BLATTNUMMER	SK-F-03
DATUM	05.11.2009

Gonsenheimer Strasse 56
55126 Mainz

fon 06131.380 91-0
fax 06131.380 91-15

www.arc2.de
info@arc2.de

