

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet in Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim zwischen der Hochheimer Straße, der Straße "In der Witz", der Steinern Straße und der verl. Hallgarter Straße

### 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Kostheim 1963/1.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Errichtung einer Dominante in Form eines 9-geschossigen Punkthauses zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die aus verkehrstechnischen Gründen notwendige Verbreiterung der Straßen Im See und Im Sachsengraben festgesetzt werden. Weiterhin ergibt sich eine Neufestsetzung der Baugrenzen in einer zweckmäßigeren Form.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 17.9.1968 Nr.1541 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1968 Nr.354 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Waldhofstraße von der verlängerten Ostgrenze des Grundstücks Flurstück 210/9 der Flur 4 in westlicher Richtung bis zur verlängerten Ostgrenze des Grundstücks Im See Nr.4, Ost- und Nordgrenze dieses Grundstücks bis zur verlängerten Westseite der Tilsiter Straße, Westseite der Tilsiter Straße, Südgrenze der Grundstücke Tilsiter Straße Nr.11 und Glacisweg Nr.16 bis zur Westseite des Glacisweges, Westseite des Glacisweges bis zur Nordwestseite der Steinern Straße, Nordwestseite der Steinern Straße, Nordseite der Straße Im Sachsengraben, Ostgrenze des Flurstücks 210/9 der Flur 4 von der Nordseite der Straße Im Sachsengraben bis zur Südseite der Waldhofstraße.

### 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Ausweisungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, der sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindet.

### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kostheim 1963/1 durch diesen Bebauungsplan betroffen werden, gelten künftig die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## 4. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

### 4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 Nr.1)

#### 4.11 Reines Wohngebiet

2-geschossige, offene Bauweise (Doppel- und Reihenhäuser)  
GRZ 0,35, GFZ 0,7

#### 4.12 Reines Wohngebiet

3-geschossige, offene Bauweise (Wohnblocks)  
GRZ 0,3, GFZ 0,9

#### 4.13 Reines Wohngebiet

Geschoßzahl 9 (Punkthaus)  
GRZ 0,25, GFZ 1,0

### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3)

#### 4.21 Straßen

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch die Straßen Im Sachsengraben und Im See mit einer Gesamtbreite von 10,5 m. Die übrigen Straßen sind bereits vorhanden.

#### 4.22 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen nach der Ortssatzung vom 12.10.1967 sind auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

### 4.3 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.5 u. 7)

#### 4.31 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Mainz sichergestellt.

#### 4.32 Abwasserbeseitigung

Das 9-geschossige Haus kann noch an den bestehenden Kanal in der Waldhofstraße angeschlossen werden. Die übrigen Häuser können erst nach dem Bau des 1. Abfangekanals in Richtung Steinern Straße hin entwässert werden.

Die Trasse für den Kanal zwischen der Straße Im See und der Waldhofstraße wird durch ein 3,0 m breites Leitungsrecht gesichert.

Die Wartung des Kanals und des Kanalschachts auf dem Hochhausgrundstück muss jederzeit möglich sein.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.



6.13 Straßenbau

Im Sachsengraben

von Steinern Straße bis Straße Im See 87 205.- DM

Im See

von Tilsiter Straße bis Im Sachsen-  
graben 93 625.- "

Verbindungsweg zur Zelter Straße

von Im Sachsengraben bis Bebauungs-  
plangrenze 10 000.- "

Tilsiter Straße

restl. Gehwegausbau 320.- "

Waldhofstraße

restl. Gehwegausbau im Bebauungs-  
planbereich 2 560.- "

zus. rd. 193 710.- DM

10 % von diesem Betrag = rd. 19 500.- DM sind von  
der Stadt im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu  
übernehmen.

6.2 Kanäle

Äußere Erschließung:

357 lfdm Ø 70 cm x 400.- DM 142 800.- DM

Innere Erschließung:

130 lfdm Ø 30 cm x 180.- DM 23 400.- "

166 200.- DM

rd. 170 000.- "

Die Kanalbaukosten werden zu einem Teil von den durch die  
Stadt zu erhebenden Kanalanschlußgebühren gedeckt.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungs-  
plan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.



S a u e r  
Stadtrat