

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf " Berberich- Mathildenstraße " in Kostheim

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG i.d.Fassung vom 18.August 1976)

West- und Nordgrenze des Grundstücks der Carlo-Mierendorffschule Flurstück 13/3 der Flur 2, Gemarkung Kostheim in östlicher Richtung die Schulstraße schneidend, Ostseite der Schulstraße bis zur Mathildenstraße, Nordseite der Mathildenstraße in Richtung Herrenstraße, diese überquerend, Ostseite der Herrenstraße bis zum Schnitt der verlängerten Südgrenze des Grundstücks des Bürgerhauses Kostheim Flurstück 299/10, der Flur 1, Gemarkung Kostheim mit der Herrenstraße, die Herrenstraße kreuzend, Südgrenze des Grundstücks des Bürgerhauses Kostheim, die Winterstraße überquerend, Westseite der Winterstraße in nördlicher Richtung folgend bis zum Schnitt der verlängerten Nordgrenze der Hausgrundstücke Mathildenstraße 24 und 22 mit der Westseite der Winterstraße, die Winterstraße kreuzend, Nordgrenze der Hausgrundstücke Mathildenstraße 24 und 22.

2. Allgemeines

Durch diesen Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Ortskern von Kostheim eine öffentliche Grünanlage herrichten zu können.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25. November 1976 Nr. 562 die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen, die den städt. Körperschaften vorgetragen worden sind, ist mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 18.5.1978 und 12.10.1978 entschieden worden, daß eine Verkleinerung der "Öffentlichen Grünanlage" vorgenommen werden soll.

Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfange den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970. Es ist daher vorweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bezüglich dieser Änderung wird auf den Erläuterungsbericht vom 10. September 1976 und vom 18. Mai 1978 zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich "Berberich- Mathildenstraße" verwiesen.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich bestehen keine Festsetzungen eines Fluchtlinien- oder Bebauungsplanes.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

2-geschossige (II), offene Bauweise (o)

4.1.2 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7

Der Bau des Bürgerhauses erfolgte bereits in den Jahren 1970 bis 1972 entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen.

4.1.3 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule -

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese fallen größtenteils mit den Straßenbegrenzungslinien zusammen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

4.3.1 Erschließungsstraßen

Die folgenden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Straßen sind bereits ausgebaut:

Winterstraße

Mathildenstraße

Schulstraße

Berberichstraße

Herrenstraße

Um die ausgewiesene Fläche "Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bürgerhaus" befinden sich in den Straßenabschnitten Winterstraße, Berberichstraße, Herrenstraße die zur Verkehrsfläche gehörenden öffentlichen Parkstreifen und öffentliche Stellplätze. Der Ausbau dieser Flächen ist ebenfalls bereits abgeschlossen.

4.3.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen gekennzeichnet.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 12 u.14 BBauG)

4.4.1 Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Mainz AG.

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist bereits an das Kanalnetz angeschlossen. Die Lage der Kanäle ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

4.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.5 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage -

Zwischen der Mathildenstraße und der Berberichstraße soll aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen, angesichts des noch erheblichen Fehlbedarfs an grünen Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Kostheim, eine Grünanlage in der Größe von rd. 30 x 25 m festgesetzt werden.

Die Grünanlage soll mit Ruhebänken, Pergolen und einem Kinderspielplatz ausgestattet werden.

4.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 25a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen wird aus gestalterischen Gründen das Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern nach § 9 (1) Ziff. 25a und b BBauG in dem Maße festgesetzt, daß je m² ein Strauch anzupflanzen und zu unterhalten ist.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind heimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan-Textteil vorgesehen.

Die Festsetzungen über den Standort der Bäume können deshalb getroffen werden, weil die Anpflanzungen zum Teil bereits durchgeführt worden, bzw. die Detailplanungen abgeschlossen sind.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 (8) BBauG)

Die Baugrundstücke für Gemeinbedarf (Bürgerhaus und Schule) befinden sich in städtischem Eigentum. Die Grundstücke für die öffentliche Grünfläche - Grünanlage - sind noch aus Privatbesitz zu erwerben.

Falls eine Einigung hierüber nicht erzielt werden kann, müßten zu gegebener Zeit bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz eingeleitet werden.

6. Kosten die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)

6.1 Grunderwerb für die Grünfläche 200.000,-- DM

6.2 Ausstattung der Grünfläche

Fläche rd. 680 m²

750 m² x 70,-- DM. = ca. 52.500,-- DM

7. Textteil

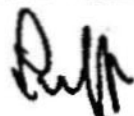
Der Textteil des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrage



L u f t

Vermessungsdirektor