

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH M. 1:500

## NR. B VII „IM OBEREN GRUND“ STADTTTEIL BOSENHEIM

<b>Planzeichen</b>	7 1 Kartengrundlage gem § 1 PlanVO 90 vom 18.12.90
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Bereich 1
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	O offene Bauweise ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E Nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Wirtschaftswege Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	Elektrizität
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anzupflanzende Bäume Anzupflanzende Sträucher zu erhaltende Bäume
<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Hof- und Gartenflächen
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) St Stellplätze Ga Garagen Fristrichtung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO) Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Grundstückteilung (Vorschlag) Oberkante von NN Straßennachse (§ 9 Abs. 2 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

<b>Rechtsgrundlagen</b>	a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Änderung durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) e) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPfIG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1995 (GVBl. S. 280) f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) g) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 124) h) Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des LStrG vom 08. April 1991 (GVBl. S. 124) i) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbFWAG) in der Fassung vom 30. April 1991, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01. April 1995. j) Landeswassergesetz (LWVG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 05. August 1996 (GVBl. S. 69).
-------------------------	---

<b>Text</b>	1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 Das gesamte Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO). 1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. 2.0 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB) 2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - - Grundflächenzahl GRZ - 0,4 - Geschöflächenzahl GFZ - 0,6 bergseits: - Traufhöhe (Th min) 4,50 m - Traufhöhe (Th max) 5,50 m talwärts: - Traufhöhe (Th min) 3,50 m - Traufhöhe (Th max) 4,50 m nordwestliche Anliegerstraße: - Traufhöhe (Th min) 4,00 m - Traufhöhe (Th max) 5,00 m 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 2 - - Grundflächenzahl GRZ - 0,4 - Geschöflächenzahl GFZ - 0,4 - Zahl der Vollgeschosse 1 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA 3 - - Grundflächenzahl GRZ - 0,4 - Geschöflächenzahl GFZ - 0,8 - Zahl der Vollgeschosse 2 2.1.3 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. 2.1.4 Die gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch die überbaubaren Flächen eingeschränkt sind. 2.1.5 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig. 2.1.6 Die min./max. Traufhöhe (Th) - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut - beziehen sich auf die Straßenhöhe der Erschließungsanlage, gemessen in Mitte Gebädefront. 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. 3.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. 3.0 Nebenanlagen 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen, die keine Gebäude sind wie Terrassen, Pergolen und Mülltonnenschränke. 4.1.1 Anlagen und Einrichtungen für die Kleinreihhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. 5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Doppelhäuser ist die Verwendung der seitlichen Grenzabstände für die Anordnung von Garagen und Stellplätzen jeweils auf beiden Hausseiten zulässig. 5.2 Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist ein zusätzlicher Stellplatz in der Vorgartenfläche im Bereich der Garagen-/Ausfahrt zulässig; Garagen und Stellplätze-/Ausfahrten sind bis 5,50 m Breite zulässig. 6.0 Außere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 86 Abs. 1 und 2 LBO) 6.1 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig. 6.2 Die Dachdeckung darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln erfolgen. Eine Dachdeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig. 6.3 Bei Schlafräumen in Dachgeschossen von Gebäuden hinter dem Lärmschutzwall sind an dem der Rheinhessenstraße zugewandten Gebäudeseiten schalldämmte Lüftungseinrichtungen nach DIN 52210, Einfüßungsdämmmaß min. R'w = 30 dB vorzusehen. 6.4 Garagen und baulichen Anlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind fach abzudecken. Ausgenommen sind in Wohngebäude integrierte Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. 7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB, § 8 a BNatSchG) 7.1 Bei Anpflanzungen von Gehölzen - Bäumen und Sträuchern - ist die Pflanzliste des landesfegerischen Planungsbeitrages zu beachten. Mindestqualitäten: Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung, Stammumfang 16 bis 18 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm hoch. 7.2 Auf den Baugrundstücken errichtete Stützmauern sowie Einfriedungen über 1,0 m Höhe sind mindestens 50 % zu begrünen z. B. mit: - Wilder Wein - Gemeiner Efeu - Kletterhortensie 7.3 Fassaden sind auf mindestens 10 % ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen z. B. mit: - Schling-Knöterich - Gemeiner Efeu - Blauregen 7.4 Dachflächen von flach abzudeckenden Garagen und Bauten der Versorgung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. 7.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zugänge und Zu-/Ausfahrten zu begrünen. In den Vorgärten sind ein Baum 2. Ordnung und Gehölze, auf den verbleibenden Flächen sind drei Bäume 2. Ordnung und Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. 7.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist locker mit heimischen Gehölzen - Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung - zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind Transportmulden mit flächentreifen Aufweitungen zum Transport und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen (s. Punkt 8.2). 7.7 Die Fläche für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG - Lärmschutzwall - ist dicht mit heimischen Gehölzen - Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung - zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. 7.8 In öffentlichen Verkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich - sind standortgerechte Bäume in Pflanzflächen von 2 m²/Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. 8.0 Oberflächen- und Regenwasser 8.1 Im Plangebiet sind die Schmutz- und Oberflächen-/Regenwasser getrennt zu entsorgen. 8.2 Die Regenwässer der nördlichen Randbebauung sind über offene Transportmulden an die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Transportmulden für Oberflächenwässer anzuschließen (s. Punkt 7.6). 8.3 Stellplätze, Zu-/Ausfahrten usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie Rasenfesten und Schotterrasen zu befestigen. 9.0 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO) 9.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der Straßengrenzen und seitlich bis zum Schnitt mit der straßenseitigen Gebäudelucht dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. 9.2 Stützmauern in den Vorgärten zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Gebäudelucht dürfen eine Gesamthöhe von 0,75 m nicht überschreiten. 10.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 10.1 Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite bis zu 1,5 m hinter der Straßengrenzungslinie und parallel zu dieser für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 1,5 m zu dulden. 10.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 0,20 m parallel zur Straßengrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Gehwegfläche zu dulden. 11.0 Ausnahmen 11.1 zu Ziffer 9.2 Höhere Stützmauern, sofern dies geländebedingt erforderlich ist. 12.0 Hinweise 12.1 Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten. 12.2 Bei Erdarbeiten ist entsprechend DIN 18915 der Oberboden abzuschleppen und zu lagern. 12.3 Kellerbereiche sind ausreichend gegen Schichtenwässer und versickerndes Regenwasser zu schützen. 13.0 Empfehlung Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sollten Regenwässer in Zisternen für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser aufgefangen werden. Hinweise: Bei Erd- und Bauarbeiten sind Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). Bei Erdarbeiten ist entsprechend DIN 18915 der Oberboden abzuschleppen und zu lagern. Zuordnungsfestsetzung: Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 24 BauGB festgesetzten und als Ersatzmaßnahmen dienenden Flächen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen mit 28,2 % und den nordwestlich der Straße „An der Pforte“ und dem Grundstück, Flur 1 Nr. 205, mit 71,8 % als Gesamtersatzmaßnahme gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.
-------------	--



<b>Verfahrensablauf</b>	Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 19.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Bad Kreuznach, den 27.08.1998 Stadtwahlamt Bad Kreuznach Ebbeke Oberbürgermeister	Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt Bad Kreuznach, den 27.08.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Im Auftrag Zapp	Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Juli 1998 gebracht worden. Bad Kreuznach, den 27.08.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Zapp	Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.08.1998 die Erörterung mit den Bürgern am 08.10.1998 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 09.10.1996 bis einschl. 22.10.1996 zur Einsichtnahme aus. Die gem. § 4 Abs. 1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 18.10.1996 erfolgt. Bad Kreuznach, den 27.08.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Zapp	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.1998 bis 26.08.1998 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 22.07.1998 benachrichtigt worden. Bad Kreuznach, den 27.08.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Zapp	Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 29.10.1998 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen. Bad Kreuznach, den 30.10.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Ebbeke Oberbürgermeister	Ausfertiger: Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan für den Bereich „Im oberen Grund“ (Nr. B VIII) in seiner Sitzung am 29.10.1998 als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde. Ausgefertigt: Bad Kreuznach, den 30.10.1998 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Ebbeke Oberbürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist nach dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 29.10.1998 am 23.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jeder-maligen Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungsamt, bereitgehalten. Bad Kreuznach, den 23.12.1999 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Ebbeke Oberbürgermeister
-------------------------	---	--	---	---	--	---	--	--