

Bebauungsplan „Im oberen Grund“, Stadtteil Bosenheim (Nr. B VII)

Gemarkung Bosenheim, Flur 1 und 7

Text

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
- Geschoßflächenzahl GFZ - 0,6

bergseits:

- Traufhöhe (Th min) 4,50 m
- Traufhöhe (Th max) 5,50 m

talseits:

- 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
- Geschoßflächenzahl GFZ - 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA 3 -

- Grundflächenzahl GRZ - 0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ - 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II

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 Gebäudefront.

### 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.

### 4.0 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 Kleintierhaltung 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 Garagenzu-/ausfahrt zulässig; Garagen und Stellplatzzu-/ausfahrten sind bis 5,50 m Breite zulässig.

### 6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 86 Abs. 1 und 2 LBauO)

6.1 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig.

6.2 Die Dacheindeckung darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln erfolgen. Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

6.3 Bei Schlafräumen in Dachgeschossen von Gebäuden hinter dem Lärmschutzwall sind an dem der Rheinhessenstraße zugewandten Gebäudeseiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach DIN 52210, Einfügungsdämmmaß mind.  $R'w = 30$  dB vorzusehen.

6.4 Garagen und baulichen Anlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach 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 landespflegerischen 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 flächenhaften Aufweitungen zum Transport und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen (s. Punkt 8.2).

7.7 Die Fläche für Vorkehrungen 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 m<sup>2</sup>/Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

## 8.0 Oberflächen- und Regenwässer

- 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 Rasenfugensteine und Schotterrassen zu befestigen.

## 9.0 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- 9.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der Straßengrenzen und seitlich bis zum Schnitt mit der straßenseitigen Gebäudeflucht dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 9.2 Stützmauern in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Gebäudeflucht 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 BauG)

- 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 Straßenbegrenzungslinie 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 Straßenbegrenzungslinie 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 abzuschleiben 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 abzuschleiben 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 öffentl. 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. § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB zugeordnet.