

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH

„EMIL-JACOB-WEG“

Nr. 10/2

BAD KREUZNACH



M. 1:1000

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,5 Geschosflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hol- und Gartenflächen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw.

Öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Wirtschaftsweg

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Elektrizität (Trafostation)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

St Stellplätze

Ga Garagen

GS Gemeinschaftsstellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

Bauweise Bauweise

Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege

- Amt Bodendenkmalpflege Mainz - oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Untere Denkmalpflegebehörde - unverzüglich zu melden.

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BauNVO)

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die westlich des Emil-Jacob-Weges und des Oberen Monaweges und südlich der Koernickestraße gelegenen Wohngebäude je Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

- 1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.

- 1.4 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mindestens 5,00 m von der Straße her offen bleiben. Kellerräume sind zulässig, wenn als Straßenbegrenzungslinie bis zur anschließenden Parzelle eine ebene (+ 3 %) Fläche von mindestens 5,00 m Länge angesetzt wird.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BauNVO)

Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan jeweils eingezeichneten Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschoszahl) beschränkt.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauNVO)

- 4.1 Für die Höhenstellung der baulichen Anlagen gilt folgendes: Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird auf max. 0,50 m festgesetzt; diese Höhe ist bei den westlich des Emil-Jacob-Weges und des Oberen Monaweges gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der betroffenen Gebäudelinie zu ermitteln, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über dem gewachsenen Erdreich nicht überschritten werden darf. Bei dem südlich der Koernickestraße gelegenen Grundstück ist diese Höhe in Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5.0 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauNVO i.V.m. § 123 LbauO)

- 5.1 Die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude wird mit 25° - 30°, bei den zweigeschossigen Gebäuden mit 20° - 30° festgesetzt. Es sind Sattel-, Walddächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig. Garagen und Bauten der Versorgung können flach abgedeckt werden.

- 5.2 In den Dachgeschossen sind Dremel (Kniestock) über 0,30 m unzulässig.

6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1), 2, 10 und 15 BauNVO)

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten sowie max. einem zueitlichen Pkw-Stellplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 6.2 Bei Neuanlage von Böschungen gegen Straßengrenzen (ausgenommen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein und muß mindestens 1,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie enden.

- 6.3 Bei verschiedenen hohem Geländeneiveau von Nachbargrundstücken muß das Gelände an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen mindestens 1,00 m breit und parallel zur jeweiligen Grundstücks-grenze so hoch abgetragen oder aufgeschüttet werden, daß jeweils die Höhe Differenz ausverlichen wird.

7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauNVO)

- 7.1 Im Bereich des Oberen Monaweges und der Wendeanlage sind Aufschüttungen auf privaten Grundstücksflächen zur Herstellung des Straßenkörpers innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zu dulden.

Sind keine besonderen Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen zeichnerisch festgesetzt, so gilt folgendes: Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu max. 2,00 m Höhe zu dulden.

- 7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

8.0 Ausnahmen

- 8.1 Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- 8.1.1 der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschos bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschos) zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BauNVO i.V.m. § 17 (5) BauNVO, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt,

- 8.1.2 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

Rechtsgrundlagen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 2672, geändert durch Art. 1 der Vereinfachungsanordnung vom 01. Dezember 1976 (BGBl. I S. 2281), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Vereinfachung von Verfahren und zur Vereinfachung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.01.1979 (BGBl. I S. 949)
- b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 30. Juli 1979 (GVBl. S. 53)
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung) vom 30. Juli 1974 (BGBl. I S. 833)
- e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 577)
- f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 04.10.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 05.12.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
i.V.

(Pfeifer)
Beigeordneter

Aufgestellt: Bad Kreuznach, den 05.12.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
i.V.

(Pfeifer)
Beigeordneter

Planfertigung und Bearbeitung: Bad Kreuznach, den 05.12.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
i.V.

(Pfeifer)
Beigeordneter

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Juni 1985 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 5. Dezember 1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
In Auftrag:

Bad Kreuznach, den 08.10.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
In Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.10.1984 die Erörterung mit den Bürgern am 16.10.1984 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 17.10.1984 bis einschl. 30.10.1984 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 09.10.1984 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 05.12.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
In Auftrag:

Bad Kreuznach, den 15. Februar 1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
In Auftrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.02.1986 in der Zeit vom 15. Jan. 1987 bis 04. Feb. 1987 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 18. Feb. 1987 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 21. Mai 1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
In Auftrag:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 21. Mai 1987 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 22. Mai 1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
i.V.

(Pfeifer)
Beigeordneter

Gemeinderat der Stadt Bad Kreuznach, den 25.08.87
Koblenz, den 25.08.87
Bezirksregierung Koblenz
In Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 25.08.1987 am 18.09.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 18.09.1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
i.V.

(Pfeifer)
Beigeordneter

(Schwindt)
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.05.87 den Bebauungsplan für den Bereich Emil-Jacob-Weg (Nr. 10/2) als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 25.08.87, Az. 379/15, den Bebauungsplan genehmigt.

Ausgefertigt
Bad Kreuznach, den 28.12.1987

(Schwindt)
Oberbürgermeister

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 - (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617) -, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 - (BGBl. I S. 3281) - Bundesbaugesetz, geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 - (BGBl. I S. 949) -, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 - (BGBl. I S. 1763), des § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) -, zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.07.1982 - (GVBl. S. 264) - und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 - (GVBl. S. 419) -, in der derzeit gültigen Fassung (letzte Änderung: Gesetz vom 04.03.1983 (GVBl. S. 31) -, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am 21.05.1987 den Bebauungsplan für den Bereich "Emil-Jacob-Weg" (Nr. 10/2) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung):
Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 60

Nordwestgrenzen Flur 60 Nr. 100/5, 102/13, 102/12, 143/17,
Nordgrenzen Flur 60 Nr. 143/17, 102/3, 102/4, 102/5, 109/74,
Westgrenzen Flur 60 Nr. 109/53, 109/52, geradlinige Verlängerung bis zum Schnitt mit der Nordgrenze Flur 60 Nr. 143/15,
Nordgrenze Flur 60 Nr. 143/15, Ostgrenzen Flur 60 Nr. 143/15, 109/19, geradlinige Verbindung zur Nordostecke Flur 60 Nr. 109/37,
Ostgrenzen Flur 60 Nr. 109/37, 109/74, 109/64, 102/27, 109/69,
Südostgrenzen Flur 60 Nr. 109/69, 109/61, 109/73, Nordostgrenzen Flur 60 Nr. 109/73, 152/1, Nordwestgrenze Flur 60 Nr. 123/8 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Nordostgrenze Flur 60 Nr. 123/19, entlang dieser Verlängerung und den Nordostgrenzen Flur 60 Nr. 123/19 und 151/5, Südostgrenzen Flur 60 Nr. 151/5 und 151/6 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Südostgrenze Flur 60 Nr. 123/16, entlang dieser Verlängerung und der Südostgrenze Flur 60 Nr. 123/16, Südwestgrenzen Flur 60 Nr. 123/16, 123/15, 123/14, 123/13, geradlinige Verbindung zur Südwestecke Flur 60 Nr. 109/49, Südwestgrenzen Flur 60 Nr. 109/49, 109/47, 109/46, 103/7, 103/3, Südostgrenze Flur 60 Nr. 102/23, Südwestgrenzen Flur 60 Nr. 102/23, 102/15, 102/14, 101/3, 101/2, 100/3 und 100/5.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

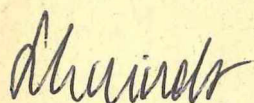
Der Bebauungsplan wird nach § 12 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit der Bekanntmachung vom 18.09.1987 rechtsverbindlich.

Hat vorgelesen 25.08.87
Bezirksregierung Koblenz

Mit Inkrafttreten dieses Planes tritt mit gleichem Zeitpunkt für den in § 1 aufgeführten räumlichen Geltungsbereich hinsichtlich der Neufestsetzungen entsprechend der Bebauungsplanurkunde folgende Vorschrift außer Kraft:

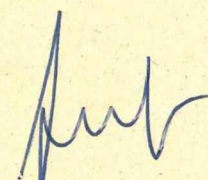
"Durchführungsplan zwischen Rheingrafenstraße, der Nordgrenze des bisherigen Schönefelder Weges, dem Emil-Jacob-Weg, dem oberen Monauweg, der Südgrenze des Flurstückes Flur 59, Nr. 81 und dem Felsweg Flur 59, Nr. 99 (Nr. 10/1), rechtsverbindlich seit dem 08.07.1960."

Bad Kreuznach, den 18.09.1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Planungs- und Vermessungsamt -


(Schwindt)
Oberbürgermeister



Genehmigt!
Gehört zum Bescheid vom
25. 08. 87
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage


Ld. Bandirektor

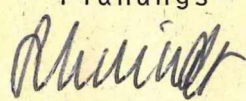
Formale Ergänzung:

Aus formalen Gründen mußte die öffentliche Bekanntmachung des o.a. Bebauungsplanes wiederholt werden.

Die erneute öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in beiden Bad Kreuznacher Tageszeitungen am 04.01.1991. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 17.01.91

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Planungs- und Vermessungsamt -


Schwindt
Oberbürgermeister

