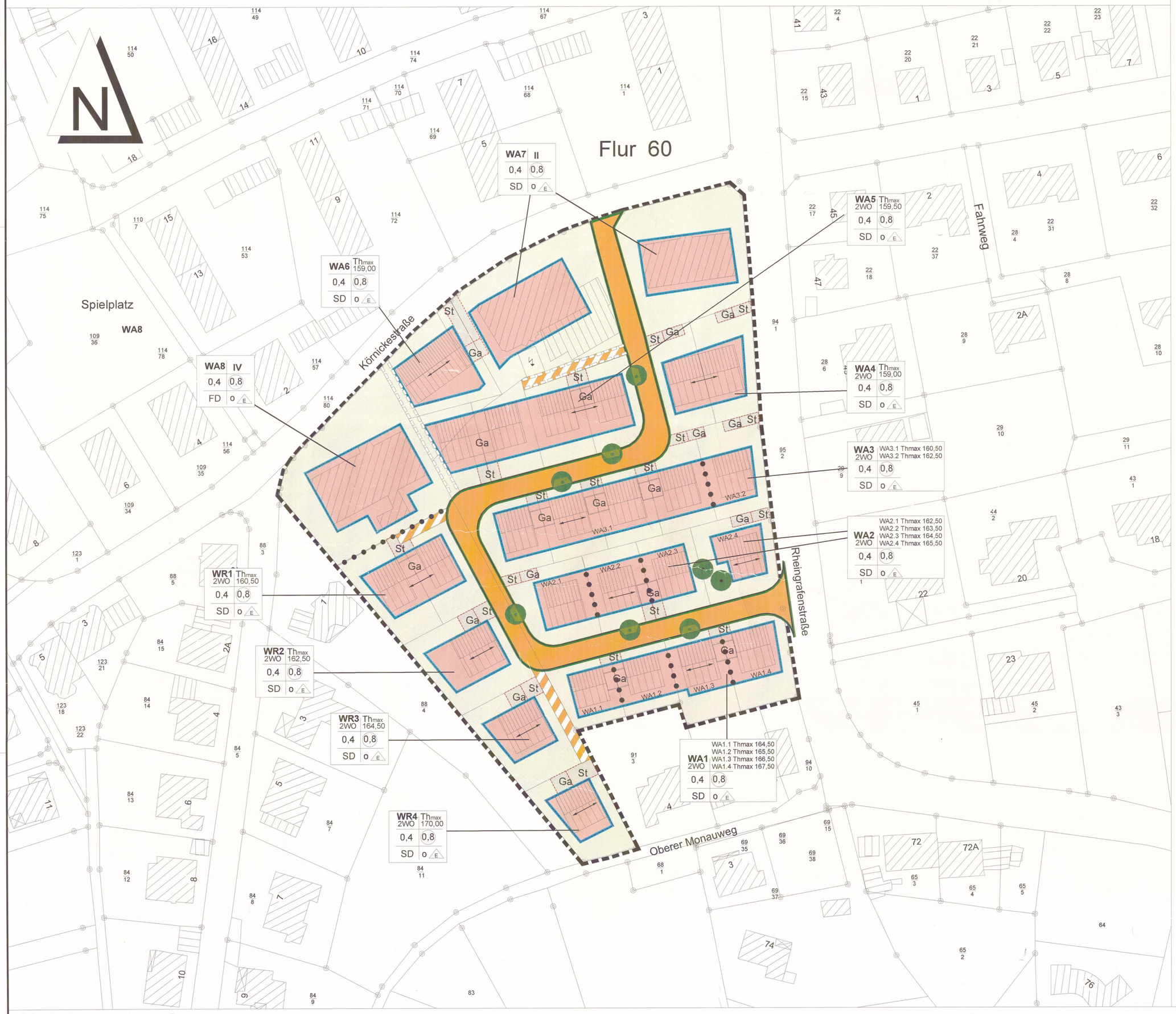
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

FÜR DEN BEREICH "EHEMALIGE DGB-SCHULE" Nr. 10/7 M. 1:500



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WR / WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B II	Zahl der Vollgeschosse
Thmax	Max. Traufhöhe, bezogen auf NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
St Ga	Flächen für Stellplätze / Garagen

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB)

	Verkehrsgrün
	Anpflanzen von Hausbäumen
	Erhaltung bestehender Baum

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	geplante Grundstücksgrenzen
5,25	Maßangabe in m
49 / 3	Flurstücksnummer vorhanden
	Grenze des Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGB1. IS. 2141) in der derzeit geltenden Fassung.

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 und der Änderung vom 12.10.1999 (GVB1. S. 325)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. 1 S. 132)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) vom 05.02.1979) GVB1. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVB1. S. 280)

f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) vom 12. März 1987 (BGB1. I S. 889), in der Fassung vom 06.08.1993 (BGB1. I S. 1458

Textliche Festsetzung

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen gemäss § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen **(siehe Nutzungsschablone)**

	WR1	WR2	WR3	WR4
GRZ:	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ:	0,8	0,8	0,8	0,8
Maximale Traufhöhe:	160,50	162,50	164,50	170,00
Dachform:	Satteldach			

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2.2

	WA1.1	WA1.2	WA1.3	WA1.4
GRZ:	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ:	0,8	0,8	0,8	0,8
Maximale Traufhöhe:	164,50	165,50	166,50	167,50
Dachform:	Satteldach			

	WA2.1	WA2.2	WA2.3	WA2.4
GRZ:	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ:	0,8	0,8	0,8	0,8
Maximale Traufhöhe:	162,50	163,50	164,50	165,50
Dachform:	Satteldach			

	WA3.1	WA3.2	WA4	WA5	WA6	WA7	WA8
GRZ:	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ:	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Maximale Traufhöhe:	160,50	162,50	159,00	159,50	159,00		
Dachform:	Satteldach						

1.3 Die festgesetzten zulässigen Grundflächen beinhalten die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Flächen.

1.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.5 Die festgestellten Traufhöhen sind zu ermitteln am Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

1.6 Die Unterschreitung der in N.N. festgesetzten Traufhöhen darf maximal 1,30 m betragen.

2.0 Bauweisen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.0 Nebenanlagen

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 Bau NVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gartenflächen Anlagen, die keine Gebäude sind, wie Terrassen, Pergolen und Mülltonnenschränke sowie Einfriedungen und Stützmauern im Rahmen der hierzu getroffenen Festsetzungen. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wobei jedoch bei parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordneten Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten ist.

4.2 In den Wohngebieten gem. Ziff. 1.1 und 1.2 sind die Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht zu bepflanzenden Vorgartenflächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und strassenseitiger Gebäudeflucht zulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

5.1 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig.

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

5.3 Garagen sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind in die Wohngebäude integrierte Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5.4 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben und dürfen in der Addition nicht breiter sein als1/4 der Gebäudebreite auf der Nordseite der Gebäude und 1/3 auf der Südseite der Gebäude.

5.5 Die Befestigung für Stellplätze und private Zufahrtsstrassen ist mit wasserdurchlässigem Material herzustellen, z. B. Sickerpflaster mit Fugenfüllung aus Edelsplitt.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB), Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die im Plan dargestellten Grünflächen im öffentlichen Raum sind als Verkehrsgrün anzulegen. Es sind trapezförmige Pflanzstreifen von mindestens 9 m² Grundfläche und 2 m anzulegen und mit Hochbordsteinen zur Fahrbahn abzugrenzen. Pro 9 m² ist ein Baum 2. Ordnung zu setzen und mit Kleinsträuchern, Bodendeckerrosen und Bodendeckern zu unterpflanzen unter Verwendung von Gehölzen der beigefügten Pflanzenartenliste.

6.2 Auf den Privatgrundstücken ist pro Haus (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ein „Hausbaum" zu pflanzen. Der Pflanzstandort auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenartenliste und Großsortierung wird empfohlen.

6.3 Die Vorgartenflächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und strassenseitiger Gebäudeflucht sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung von Stellplätzen, Zugängen, etc. innerhalb dieser Grünfläche ist unzulässig.
Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenliste wird empfohlen.

7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Strassenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Strassenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen, Breite und Höhe maximal 2,00 m, sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.

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

8.0 Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden.

8.1 Differiert die Geländehöhe innerhalb der Gebäudetiefe um mehr als 1,00 m, so kann die festgelegte Traufhöhe gartenseitig um die Geländehöhendifferenz erhöht werden. (max. jedoch nur um 1,50 m)

9.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).

10.0 Hinweise

10.1 Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist es notwendig, dass in jedem Wohngebäude durch den Eigentümer auf dessen Kosten ggf. eine Druckerhöhungsanlage erforderlich wird.

10.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der Flächen für Verkehrsgrün sowie der Standort für Bepflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

10.3 Aus Gründen der Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollten Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (vgl. 5.5) und Regenwasser zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt werden. Eine Versickerung ist aus fachtechnischer Sicht nicht anzuraten.

Artenliste Pflanzungen

Hausbaum
Empfohlen werden Bäume 2. Ordnung als Hochstämme/Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata	Säulenhainbuche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume als Halb-, oder Hochstamm in Sorten :	Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume
Zierobstbäume als Halb-, oder Hochstamm in Sorten :	Apfel, Kirsche, Pflaume

Verkehrsgrün
Gehölzpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung, Kleinsträuchern, Bodendeckerrosen und Halbsträuchern

Ein Baum als Hochstamm Stammumfang 16/18 cm , 3xv mit Drahtballen pro 10 m² Bodenfläche (Pflanzinsel 2 m breit, 6 m und 4 m Seitenlänge).

Acer campestre Elsrijk oder	Feldahorn
Corylus columa	Baumhasel

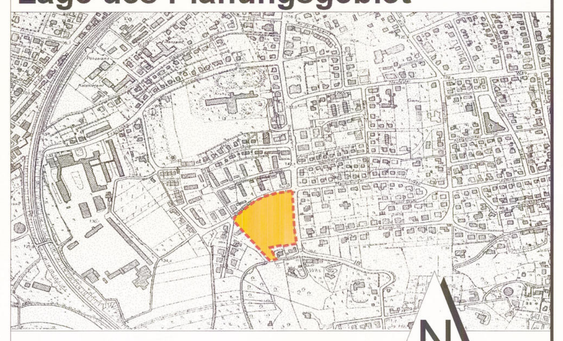
Unterpflanzung mit Kleinsträuchern, Bodendeckerrosen, Halbsträuchern

Hypericum Hidcote	Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum ‚Schmidt	Bergjohannisbeere
Rosa	Bodendeckerrosen in
Sorten	
	Wuchsgruppe niedrig,
buschig wachsend	
Ribes sanguineum	Zierjohannisbeere
Spiraea burmalda in Sorten	Spierstrauch
Vinca minor	Immergrün

Gehölze auf den Privatgrundstücken
Empfehlung für Gehölzgruppen Sträucher 2 x v, oB, 60/100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum ‚Schmidt	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Rosa in Sorten	Strauchrosen
Ribes sanguineum	Zierjohannisbeere
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

Lage des Planungsgebiet



M.1:500

50 m

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den ...20.03.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

gez. Ebbeke
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .....28.09.2001..... die Erörterung mit den Bürgern am ..10.10.2001 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 11.10.2001..... bis einschl. ..25.10.2001... zur Einsichtnahme aus.
Die gem. § 4 Abs. 1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 05.10.2001..... erfolgt.

Bad Kreuznach, den .....20.03.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

(Dienstsiegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ....20.02.2002.... bis ..19.03.2002.... einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom ....13.02.2002..... benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den ....20.03.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

(Dienstsiegel)

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am .25.5.2002. diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den ...3105.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan für den Bereich "Ehemalige DGB-Schule" (Nr. 10/7) in seiner Sitzung am .29.05.2002 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den ....06.06.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Dieser Bebauungsplan ist nach dem Satzungsbeschluß des Stadtrates vom ....29.05.2002..... am 06.06.2002..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Er ist mit der Bekanntmachung der Satzung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungsamt, bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den ....06.06.2002.....
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

17.04.2002	ENTWURF
18.01.2002	1. ÄNDERUNG ENTWURF
19.12.2001	ENTWURF
19.06.2001	VORENTWURF

STADT
BAD KREUZNACH
Bebauungsplan
"ehemalige DGB-Schule"

Im Auftrag:

Rainer Huber Dipl.-Ing. FH
Rheingrafenstraße 76a
55543 Bad Kreuznach

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

ARCHITEKTURBÜRO
+STADTPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING/ARCHITEKT BDA
DWB
WINFRIED MANNERT
TELEFON 0671/32036
TELEFAX 0671/32039
MANNHEIMER STRASSE 69
55543 BAD KREUZNACH

SCHMITZ+WÜNSCH
BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
UND LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR BDLA
PHILIPPSTRASSE 7
55543 BAD KREUZNACH
TEL. 0671/43629
FAX. 0671/43989