BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET 13/5.1

Bereich ehemalige Ziegelei Henke an der Hüffelsheimer Straße

PLANZEICHEN

GRENZEN UND LINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kartengrundlage gem. §1 der Planz VO vom 19.1.1965 (BGBl. I Seite 21)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- WA — WA - Allgemeines Wohngebiet

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Hauptversorgungsleitungen usw.
- FB = 128,18 — Strassenhöhe (mögliche Abweichung ± 0,2 m)

SONSTIGE FLÄCHEN

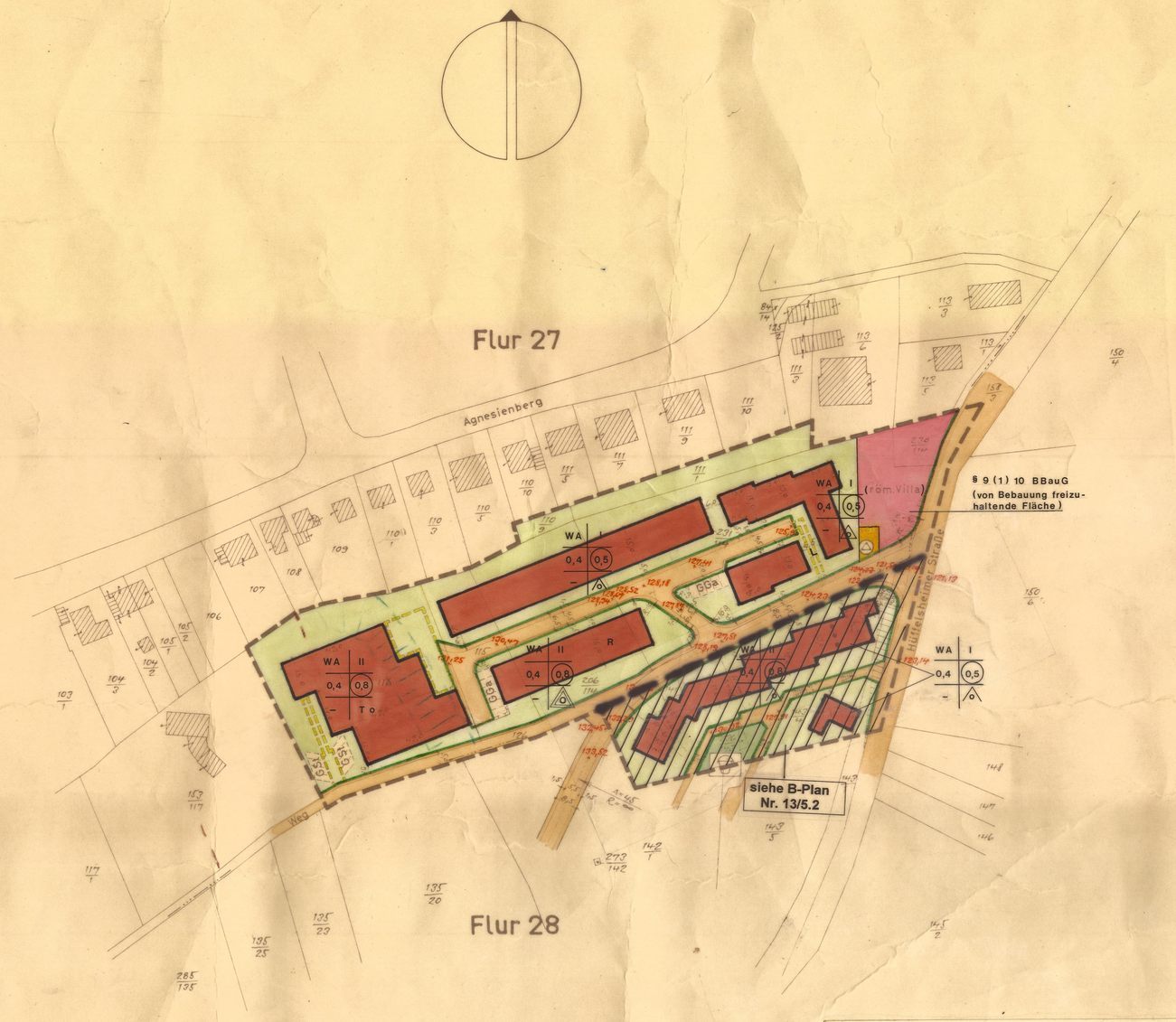
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Römische Villa)
- Umformerstation
- Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Hof- und Gartenflächen
- Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- II — Zahl der Vollgeschosse an Hüffelsheimerstraße
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- A — nur Einzelhäuser zulässig
- D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R — Reihenhäuser
- T o — Terassenhäuser, offene Bauweise
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen z.G. der Anlieger
- Treppe
- Stützmauer
- Freizuhaltendes Sichtfeld (Grundstücksbereich im Sichtfeld ist dem Niveau der anschließenden Straße anzugleichen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hausgruppen zulässig
- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Kreuznach



M. 1:1000

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) berichtigt durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I S.3617)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763)

c) Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S.53)

Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Siehe Planzeichen

1.2 ~~Das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA)~~

1.2.1 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

1.2.2 Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.3 Garagen sind auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben, **bei den nicht besonders ausgewiesenen Garagen.**

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die in § 17 (1) der BauNVO genehmen Höchstwerte über das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden dürfen.

3. Bauweise

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 In dem für die Bebauung mit Terrassenhäusern vorgesehenen Gebiet gilt zusätzlich folgendes:

3.2.1 Jede Geschoßebene ist eine in sich abgeschlossene Einheit. Sie darf max. 2 Wohnungen haben. Ihre Erweiterung durch Nebenraum- und Zugangseinheiten in dem darunterliegenden Bereich (bergseitig) ist zulässig.

3.2.2 Um gegenseitige Beeinträchtigungen der einzelnen Geschoßebenen auszuschließen, gilt folgendes:

a) Die überbaubare Grundstücksfläche soll mit drei Baukörpern bebaut werden, die jeweils radial zum Rand anzuordnen sind.
b) Entsprechende Teile übereinanderliegender Einheiten sind zur Talseite hin um mindestens 4,00 m gegeneinander zurückzusetzen (Terrassen).
c) Aufbauten auf den Terrassenflächen sind unzulässig, wenn sie die Höhe der Brüstung überschreiten.
d) Die Brüstungen der jeweils übereinander gestaffelten Terrassen sind zur Talseite hin als mind. 0,7 m breite, zur Bepflanzung geeignete Wannen auszubilden.
e) Die Brüstungswannen können bis zu 1,00 m überkragen, sofern dies einheitlich für das gesamte Bauwerk erfolgt.
f) Gegenüber der straßenseitigen Begrenzung der Terrassen der untersten Wohneinheit muß die Front des Garagengeschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt werden, um Belästigungen einzuschränken.

3.2.3 Die aus der Überlagerung der Einheiten jeweils entstehende Gesamthöhe der Außenwände darf an keiner Stelle höher sein als 2 Geschosse + 1,00 m (0,25 m Sockel + 0,75 m Terrassenbrüstung)

3.3 Bei eingeschossigen Gebäuden ist geländebedingter Untergeschoßausbau zulässig, (talseitig), **wobei das Kellergeschoß ein Vollgeschoß sein darf (Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG).**

4. Freiflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 25.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2.1 Bei Neuanlagen von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Nachbargrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Bauet herangeführt werden.

4.2.2 Geländebedingte Stützmauern innerhalb der Grundstücke sollen in ihrer Ansichtsfläche nicht höher als 1,2 m sichtbar bleiben.

4.3 Einfriedigungen
Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem bis zu 40 cm hohen Beton- oder Steinsockel angeordnet werden. Ihre Höhe darf die Gesamthöhe von 1,00 m nicht übersteigen. Grundstücksbegrenzungen im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der Straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

4.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAST) sind Hecken und Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesen Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit 15 - 25° Dachneigung vorzusehen.
Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung kann bei eingeschossigen Gebäuden die Dachneigung bis 45° betragen.

5.2 Die Anordnung eines Drempels ist bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden, die in dem Bereich liegen, in dem verbindlich eingeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, unzulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über dem bergseitig anschließenden, vor Baubeginn vorhandenen Niveau liegen.

7. Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich

7.1 des höheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
7.2 anderer Formen der Einfriedigung, wenn die Abweichung für den gesamten Abschnitt der Einfamilienhäuser gilt;
7.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;
7.4 anderer Dachformen und der Verringerung der Dachneigung bis 0°, wenn mehr als 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

Satzung

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom wird für die Stadt Bad Kreuznach folgende Satzung erlassen:

§ 1 Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach den Bebauungsplan für das Teilgebiet 13/5.1 (Bereich ehemalige Ziegelei Henke an der Hüffelsheimer Straße) - Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 27 und 28.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)

Südwestgrenze Flur 27 Nr. 116, Nordgrenzen Flur 27 Nr. 116, 115, 206/114, Westgrenze Flur 27 Nr. 110/9, Nordgrenzen Flur 27 Nr. 110/9 und 111/1, Ostgrenze Flur 27 Nr. 111/1, Nordgrenzen Flur 27 Nr. 211/114 und 230/114, Straßenachse Hüffelsheimer Straße, Südgrenze und Südwestgrenze Flur 28 Nr. 143/4, Südgrenze Flur 27 Nr. 126

§ 2 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.

§ 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 20.6.78
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Im Auftrag:
Ltd. Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt
Dipl. Ing.

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 von Januar 1979 gebracht worden.
Bad Kreuznach, den 2.1.79
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.4.1978 die Erörterung mit den Bürgern am 2.5.1978 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 3.5.1978 bis einschl. 17.5.1978 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 19.6.1978 erfolgt.
Bad Kreuznach, den 19.6.78
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.1.79 in der Zeit vom 5.2.79 bis 5.3.79 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG. Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 25.1.79 benachrichtigt worden.
Bad Kreuznach, den 6.3.79
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Der Stadtrat hat den Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 23.5.79 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen.
Bad Kreuznach, den 12.6.79
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 31. August 1979
6/60/610-13/369
Bad Kreuznach, den 31.8.1979
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Leitender Kreisrechtsdirektor

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

31.8.79 6/60/610-13/369 24.9.79

Der Bebauungsplan ist mit der Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan [illegible] Jedermann zur Einsicht bereitgehalten.
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten [illegible] baurechtliche Vorschriften, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, außer Kraft.
Der entsprechend der § 11 (1) des BauGB [illegible] Bebauungsplan wesentlich [illegible] Teil der Begründung [illegible] Stadt Bad Kreuznach [illegible] Bürgermeister [illegible]
24.9.79

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.05.1979 den Bebauungsplan für den Bereich "ehemalige Ziegelei Henke an der Hüffelsheimer Straße" (Nr. 13/5.1) als Satzung beschlossen.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.08.1979, Az.: 6/60/610-13/369, genehmigt.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 07. JUNI 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Kreisverwaltung vom 31.08.1979 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09. JUNI 1995 rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzung und Begründung während der allgemeinen Dienststunden bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 09. JUNI 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister