

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN ELLERBACH UND AGNESIENBERG, AN DER SCHLEIFMÜHLE“

Nr. 13/6

BAD KREUZNACH



M. 1:1000

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der betreffenden Kreis- oder Gemeindeverwaltung gemeldet werden.

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 16. Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 11 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete
- SO Sonstige Sondergebiete Behindertenwohnheime

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- G Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hof- und Gartenflächen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind als Teil von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

7. ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dauerkleingärten

8. WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Sukzessionsflächen

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende Bäume und Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten

Landschaftsschutzgebiet

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Böschung

Firstrichtung

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

GSI Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der mit einem Pfeil bezeichneten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 16 und 22 BauNVO)

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

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet ist im südlichen Hangbereich entlang der Erschließungsstraße Agnesienberg und nördlich der Wendenanlage als reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO), der Bereich zwischen Ellerbach und Straße Agnesienberg als Sondergebiet Behindertenwohnanlage - SO - (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Der nördliche Bereich zwischen Ellerbach und vorhandener Wohnbebauung ist als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

1.2 Im reinen Wohngebiet - WR - ist die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungsart zulässig, dagegen sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.

1.3 Im Sondergebiet - SO - (§ 11 BauNVO) sind eine Behindertenwohnanlage einschließlich der erforderlichen Verwaltungs-, Sozial- und Kommunikationseinrichtungen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Reines Wohngebiet - WR -

2.1.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reines Wohngebiet genannten Obergrenzen.

2.2 Sondergebiet Behindertenwohnanlage - SO -

2.2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reines und allgemeines Wohngebiet genannten Obergrenzen.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Im reinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 Nr. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern; Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Käuere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen von 30° bis 38° zulässig.

6.2 Es sind Pult- und Satteldächer und daraus abgeleitete Formen und als Dachabdeckung rote bzw. dunkelrote Dachziegel oder Natur- bzw. Kunstschieferplatten zulässig.

6.3 Garagen und Bauten der Versorgung können flach abgedeckt werden, wenn sie begrünt werden.

6.4 Bei eingeschossigen Baukörpern sind Dächer bis zu einer Höhe von 0,75 m - gemessen an der Wandaußenseite von Oberkante Hecksche bis Oberkante Sparren - zulässig.

7.0 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang der Straße Agnesienberg sind als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, als offene Säule einschließlich eines 0,30 m hohen massiven Sockels bis maximal 1,20 m und als lebende Hecken bis maximal 1,50 m - an Straßeneinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m - zulässig.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

8.1 Zur Erweiterung des Straßenkörpers des Straßenabschnittes "Agnesienberg" - Wendschleife bis Zufahrt Behindertenwohnanlage/Kleingartenanlage - auf 6,00 m Breite sind die erforderlichen Böschungen auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen-/Gehwegflächen zu dulden.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Teilflächen der Flurstücke Flur 26, Nr. 24/20 und 22 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m zugunsten der im Plan ausgewiesenen Behindertenwohnanlage, Kleingartenanlage und Trafostation belastet.

10.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 5 und 17 LPflG)

10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen.

10.2 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10.3 Entlang der Stellplätze der Behindertenwohnanlage sind Laubgehölze 1. Ordnung im Pflanzabstand von 10,00 m einschließlich eines durchgehenden Pflanzstreifens von mindestens 2,00 m Breite aus Sträuchern anzupflanzen.

10.4 Je 5 Stellplätze ist ein Laubgehölz 1. Ordnung zu pflanzen.

10.5 Stellplätze als Pergolen sind mit Kletter-/Rangpflanzen zu begrünen.

10.6 Die Gebäude der Behindertenwohnanlage sind je 100 qm Außenfläche mit einer Kletter-/Rangpflanze zu begrünen.

10.7 Entlang der nördlichen Straßenseite Agnesienberg ist eine aufgelockerte Baumreihe aus Laubgehölzen 1. Ordnung zu pflanzen.

10.8 Die Einfriedung der Kleingartenanlage ist als freilebende Hecke aus Sträuchern und Laubgehölzen 1. Ordnung (Pflanzabstand 15,00 m) zu pflanzen.

10.9 Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen unzulässig.

10.10 Regen-/Oberflächenwasser sind im Bereich der Behindertenwohnanlage in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken zu sammeln.

10.11 Die entlang des Ellerbaches im Dammbereich vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten.

10.12 Zum Schutz und Selbstentwicklung der Ufergehölze ist ein Schutzstreifen von 10,00 m Breite der Sukzession zu überlassen. Pflanzungen vom ufergesicherten Gehölzen sind unterstützend in die Sukzession vorzunehmen; selektive Pflanzeingriffe sind zulässig.

10.13 Der südlich der Straße Agnesienberg im Hangbereich vorhandene Gehölzreife ist zu erhalten; aufzulassende Obstbäume und Wiesen können der Sukzession überlassen werden.

10.14 Neuanpflanzungen von Gehölzen sind entsprechend der Gehölzartenliste auszuführen, wobei der Standort bis zu 4,00 m verschoben werden kann; entsprechendes gilt für die im Zuge von Baumaßnahmen entfallenden Gehölze.

Auf nachfolgenden Grundstücken sind zu pflanzen:

Flur 26 Nr. 14 extensiv gepflegte Wiese; 1 Laub- oder Obstbaum je 100 qm.

Flur 26 Nr. 10/3 für im öffentlichen Bereich erforderliche gründerische Ausgleichsmaßnahmen.

Flur 26 Nr. 24/22 u. insgesamt 3 Laubgehölze; 2 Gehölze 1. Ordnung und 1 Gehölz 2. Ordnung.

11.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

11.1 Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

Juglans regia - Walnuß

Prunus avium - gen. Esche

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Quercus robur - Stieleiche

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Salix alba - Weißelweide

11.2 Laubgehölze 2. Ordnung (Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm)

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Salix strumalis - Weidenstraucher

Prunus padus - Traubenkirsche

11.3 Sträucher (Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm)

Corylus avellana - Haselnuß

Lonicera xylosteum - gen. Heckenkirsche

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartweigele

Sambucus nigra - Holunder

Rosa canina - Hundrose

Eumyrtus europaea - Pfaffenhütchen

11.4 Kletterpflanzen

Humulus lupulus - Hopfen

Parthenocissus a. s. - Wilder Wein

Lonicera a. s. - Geißelklinge

Wisteria sinensis - Blauregen

Hedera helix - Efeu

12.0 Ausnahmen

(§§ 31 Abs. 1 und 36 BauGB)

zu § 31

Anderer Standorte für Garagen und Stellplätze aufgrund topographischer Gegebenheiten.

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 01.04.91

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 01. Mai 1987

f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 12.12.1991 den Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6) als Satzung beschlossen.

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

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 24.03.1992, Az. 379-15, mitgeteilt, daß sie nach Prüfung des Bebauungsplanes und der Verfahrensmittel eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend macht.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 10.04.1992

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 27.02.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 11.09.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 11.09.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katastralsamtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Juli 1991 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 11. September 1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Dem § 3 (1) BauGB fand nach örtlicher Bekanntmachung vom 25.05.1987 die Erörterung mit den Bürgern am 02.06.1987 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 03.06.1987 bis einschl. 16.06.1987 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 20.05.1987 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 11.09.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach örtlicher Bekanntmachung vom 05.09.1991 in der Zeit vom 16.09.1991 bis 15.10.1991 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 11.09.1991 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 16.10.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 12.12.1991 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 13.12.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Hat vorgelegen!

Gehört zum Schreiben vom 24.03.92

Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 24.03.1992 am 15.04.1992 örtlich 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 16.04.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH