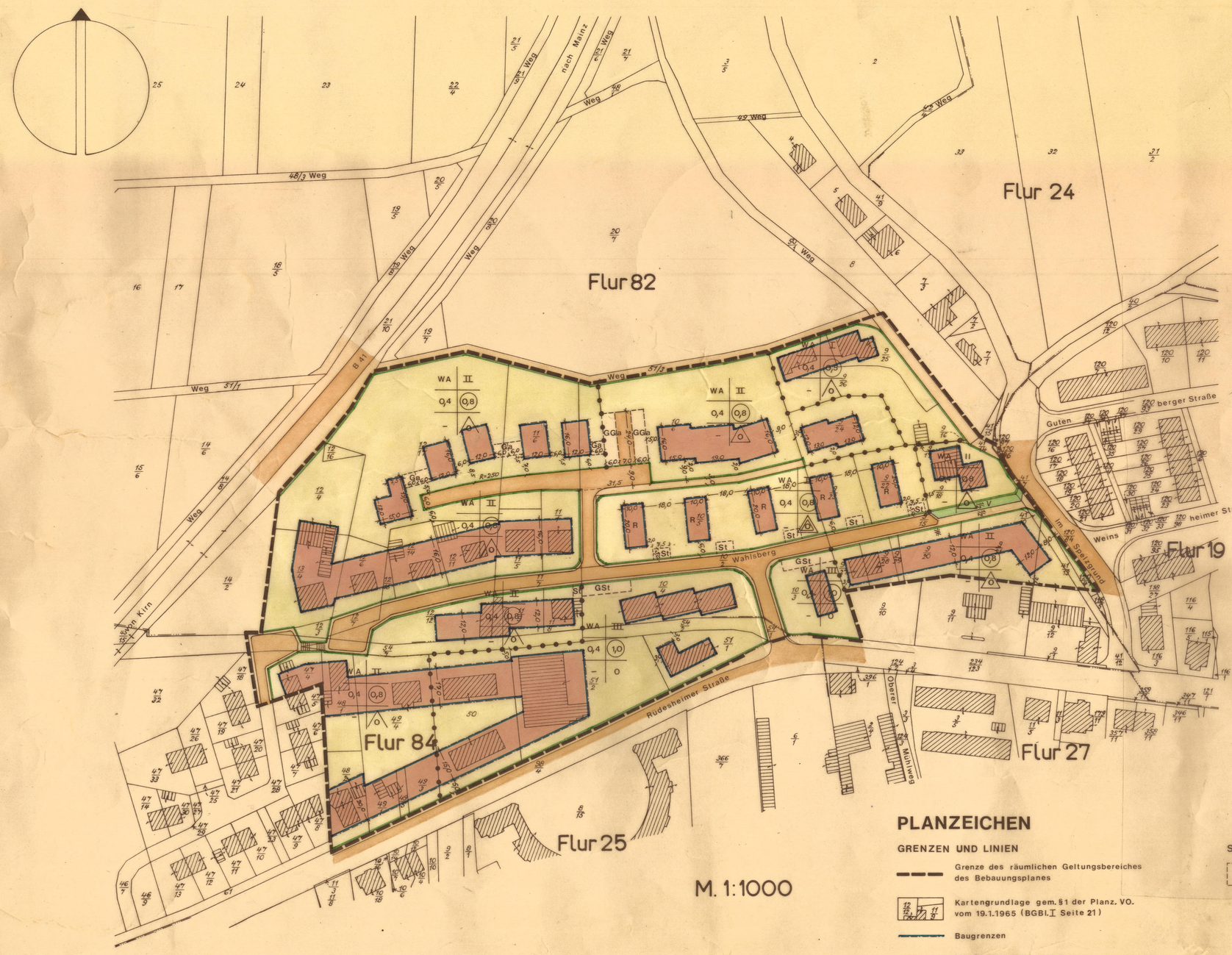
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET 14/4

(zwischen Rüdesheimer Strasse, Im Spelzgrund und B 41)



PLANZEICHEN

GRENZEN UND LINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kartengrundlage gem. §1 der Planz. VO. vom 19.1.1965 (BGBl. I Seite 21)
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- WA – Allgemeine Wohngebiete

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Hof- und Gartenflächen

VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- V – Verkehrsgrünfläche

SONSTIGE FLÄCHEN

- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St – Stellplätze
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- Ga – Garagen
- GGa – Gemeinschaftsgaragen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) – Geschoßflächenzahl
- O – Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig (R = Reihenhäuser)
- Treppe

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.09.1978 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41" (Nr. 14/4) als Satzung beschlossen.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 21.03.1979, Az.: 6/60/610-13/349, genehmigt.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 21. NOV. 1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 21.03.1979, mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24. NOV. 1984 rechtsverbindlich geworden.

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

Bad Kreuznach, den 24. NOV. 1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Siehe Planzeichen

1.2 Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2.1 Außer den in § 4 (2) BauNVO zulässigen Bauvorhaben sind folgende Ausnahmen zulässig:

1.2.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 (3) 2 BauNVO).

1.2.3 Tankstellen (gem. § 4 (3) 5 BauNVO)

1.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind – außer in den überbaubaren Grundstücksflächen – auch im seitlichen Bauwich, soweit das nicht den Vorschriften der LBauO widerspricht, zulässig.

1.3 Garagen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.
Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwichs für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hauswseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

3.0 Bauweise

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.0 Freiflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierfür ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.1.1 ~~Im Bereich des Grundstückes Flur 82, Nr. 18/4 und 19/4 ist innerhalb der unter 1.1 gesamten. Fläche für den Fall, daß ein gewerblicher Handwerksbetrieb die Anlage eines Lagerplatzes in der Größe von 300 qm zuläßt.~~

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

4.2.1 Die hohe Böschung in Arrgraben des Plangebietes ist so auszubilden, daß ihre Neigung an keiner Stelle steiler als 1:1,5 wird. Dabei ist die Böschungskrone so anzulegen, daß die Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet ist und eine Ausspülung der Böschung verhindert wird. Am Böschungsfuß eine Stützmauerhöhe zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Damit eine Anlage der Böschung gemäß 4.1 möglich ist, sind zweckentsprechende Rekultivierungsmaßnahmen zu treffen.

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 0,30 m hohen Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung 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 diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung soll im gesamten Plangebiet 20 – 30° betragen. Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken.

6.0 Ausnahmen:

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

6.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

6.2 anderer Formen der Einfriedigungen;

6.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;

6.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0°.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256) berichtigt durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I S.3617)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763)
c) Landesbauordnung (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S.53)

Satzung

Durch Beschluß des Stadtrates vom 21.9.1978 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 14/4 (zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41) – Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 19, 25, 27, 82 und 84

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)

Südgrenze Flur 82 Nr. 51/3; Nordostgrenze Fl. 82 Nr. 50/5, 41/14 und Flur 19 Nr. 120/96; Ostgrenze Fl. 19 Nr. 120/96; Westgrenze Fl. 82 Nr. 41/7; Ostgrenze Fl. 19 Nr. 120/47 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Nordgrenze Fl. 82 Nr. 9/15, entlang dieser Verlängerung und der Nordgrenze Fl. 82 Nr. 9/14 und 9/10, Westgrenze Fl. 82 Nr. 8/10; Nordgrenze Fl. 82 Nr. 234/133; nordwestgrenze Fl. 25 Nr. 96/4, Westgrenzen Fl. 84 Nr. 4/2 und 48/1; Südostgrenze Fl. 84 Nr. 47/4 bis zum Schnitt mit der Westgrenze Fl. 84 Nr. 47/28; Westgrenze Fl. 84 Nr. 47/28 bis zum Schnitt mit der Nordgrenze Fl. 84 Nr. 54/7; Nordgrenze Flur 84 Nr. 54/7; Ostgrenze Fl. 82 Nr. 14/2; Ostgrenze Fl. 82 Nr. 21/10;

§ 2 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.

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

Bad Kreuznach, den 6.4.1979
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 14.4.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
– Bauverwaltung –

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag:

Ltd. Stadtbaudirektor

Dipl. Ing.

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes vom 10.2.1978 angefertigt. Lagepunktlicher Planinhalt ist als durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand April 1978 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 12.4.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.7.1977 die Erörterung mit den Bürgern am 26.7.1977 statt. Zusätzlich zur Bekanntmachung vom 7.4.1978 lag der Vorentwurf in der Zeit vom 27.7.1977 bis einschl. 26.8.1977 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 4.10.1978 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 14.4.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Bauamtsmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 7.4.1978 in der Zeit vom 17.4.1978 bis 17.5.1978 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG Betroffenen sind von der Auslegung ~~mit Schreiben~~ benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 18.5.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Bauamtsmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 21.9.1978 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 25.9.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Genehmigt!
Gehört zum Bescheid vom 21.03.1979
Az.: 6/60/610-13/349

Bad Kreuznach, den 21.03.1979
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

(Helbing)
Leitender Kreisrechtsdirektor

Inkrafttreten und Aufhebung bestehender Vorschriften

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 21.03.1979 Az. 6/60/610-13/349 am 6.4.1979 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er liegt mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung - Planungsamt - bereitgehalten.
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten folgende baurechtliche Vorschriften, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, außer Kraft:

1. Der Fluchtlinienplan Nr. 16 vom 18.09.1954
2. Der unter Ziffer 1 aus nach § 173 des BBauG als Bebauungsplan weitergeltende Teil der Baupolizeiverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke vom 31.10.1959, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 8.8.1960.

Bad Kreuznach, den 6.4.1979
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH