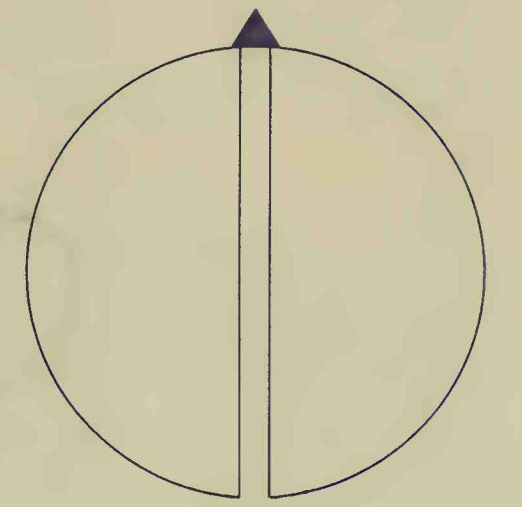


BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH

„WASSERSÜMPFCHEN“

Nr. 1a/16

BAD KREUZNACH



PLANZEICHEN	
	Kontingentsanlage gem. § 1 Pos. 2V Stand. Juli 1993
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Miß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Z.B. II	Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß
Z.B. II-III	Zahl der Vollgeschosse ab Mindest- und Höchstmaß
Z.B. III	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
Bauweise, Baufäden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Baufläche
	Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Gartenflächen
	Hofflächen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Stadterweiterungsflächen
	Stadterweiterungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsbedingter Bereich
	Einfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbewegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Elektrizität
	Abfall (Recyclingbehälter)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Ansatzkennende Bäume
	Ansatzkennende Sträucher
	Ansatzkennende sonstige Bepflanzungen
	zu erhaltende Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSI	Gemeinschaftsstellplätze
Ufg	Unterflurgarage
Vegetäre Überdachung	
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Grundstücks-Mehrwertstrasse 182
	Garage des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung und besonderer Nutzungszweck von Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB)
 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Bereich A
 1.1.1 Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig.
 1.1.2 Ab 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
 1.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Bereich B und C
 1.1.4 Es sind nur Wohnungen zulässig.
 1.1.5 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Bereich D
 1.1.6 Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 1.1.7 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.
 1.1.8 Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 1.1.9 Ab 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
 1.1.10 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 1.2 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4 a BauNVO)
 1.2.1 Ab 1. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
 1.2.2 Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 1.3 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)
 1.3.1 Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind Spielhallen nur im Kellergeschoss sowie in 1. Obergeschoss zulässig.
 Peep- und Strip-tease Shows, Eros-Center sowie Diskotheken sind unzulässig.
 1.3.2 Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
 1.3.3 Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ab 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
 1.3.4 Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
 1.4 Innerhalb der baulichen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbedingter Bereich - ist nur eine verglaste Überdachung zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Allgemeines Wohngebiet Bereich A - E
 2.1.1 Für Kellergeschosse, die kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung sind, gilt:
 Grundflächenzahl GRZ 1,0
 2.1.2 Ab Erdgeschoss gilt für Bereich A und B
 Grundflächenzahl GRZ 0,6
 Geschosflächenzahl GFZ 1,4
 Bereich C und D
 Grundflächenzahl GRZ 0,5
 Geschosflächenzahl GFZ 1,2
 Bereich E
 Grundflächenzahl GRZ 0,8
 Geschosflächenzahl GFZ 1,8
 2.1.3 Die zulässige Geschosfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
 2.2 Besonderes Wohngebiet
 2.2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für WB genannten Höchstgrenzen.
 2.3 Kerngebiet
 2.3.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für MK genannten Höchstgrenzen.
 2.3.2 Die zulässige Geschosfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
 2.3.3 Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3.0 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 4.1 Die nach Landesrecht erforderlichen Spielflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 5.1 Allgemeines Wohngebiet
 5.1.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den Kellergeschossen zulässig.
 5.2 Besonderes Wohngebiet
 5.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 Abs. 1 BauO)
 6.1 Allgemeines Wohngebiet
 6.1.1 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 38° zulässig.
 6.2 Besonderes Wohngebiet
 6.2.1 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 30° - 38° zulässig.
 6.2.2 Bei Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
 6.3 Kerngebiet
 6.3.1 Es sind Dachneigungen von 0° - 38° zulässig.
 6.4 In gesamten Plangebiet ist eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten unzulässig.

Ausfertigungsvermerk
 Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 den Bebauungsplan für den Bereich "Wassersümpfchen" (Nr. 1a/16) als Satzung beschlossen.
 Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.
 Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 01.03.1995, Az. 379-15 mitgeteilt, daß nach Prüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend gemacht wird.
 Ausgefertigt:
 Bad Kreuznach, den 14.02.1995
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 IV
 [Signature]
 Eilcke
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO) vom 01.04.1991.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV) vom 15.12.1990.
- § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.04.1991 (GVBl. S. 104).
- Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 155), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277).

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 22.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 29.04.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 [Signature]
 Schwindt
 Oberbürgermeister

Planfertigung und Bearbeitung
 Planungs- und Vermessungsamt
 Bad Kreuznach, den 29.04.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Im Auftrag
 [Signature]

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 April 1994 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 29.04.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Planungs- und Vermessungsamt
 Im Auftrag
 [Signature]

Gemäß § 3 (1) BauGB (und nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.1992 die Erörterung mit den Bürgern am 13.10.1992) ist der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.10.1992 bis einmündl. 29.10.1992 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 08.10.1992 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 29.04.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Planungs- und Vermessungsamt
 Im Auftrag
 [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1994 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.1992 in der Zeit vom 11.05.1994 bis 10.06.1994 einen Vorbescheid öffentlich ausgestellt. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 05.05.1994 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 13.06.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Planungs- und Vermessungsamt
 Im Auftrag
 [Signature]

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 24.11.1994 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 25.11.1994
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 [Signature]
 Schwindt
 Oberbürgermeister

Hat vorgelesen:
 Gehört zum Schreiben vom 01.03.95
 Bezirksregierung Koblenz
 Im Auftrag
 [Signature]
 (vecr)

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 01.03.1995 am 11.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht 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 12.02.1995
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 IV
 [Signature]
 Eilcke
 Bürgermeister