BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN DESSAUERSTRASSE, GERBERGASSE UND ELLERBACH"

Nr. 1c/4

BAD KREUZNACH

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 18. Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. (III) — Zahl der Vollgeschosse – zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof – und Grünflächen – privat

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

UfG — Abgrenzung Unterflurgaragen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Ein – und Ausfahrten

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen – öffentlich — Verkehrsfläche begleitende Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

8. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze — GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga — Garagen

UfG — Unterflurgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke: (1) 320/29, 25/2, 25/1 und 318/25 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Treppe

Durchgang

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

Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden. (§ 17 DschPflG) Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung zu richten.

Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.
1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.
1.2.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet
2.1.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO genannten Höchstgrenzen.
2.1.2 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.2 Mischgebiet
2.2.1 Im Bereich der dreigeschossig als Höchstgrenze festgesetzten Bebauung gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO genannten Höchstgrenzen.
2.2.2 Im Bereich der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung gelten Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,8
2.2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und als Gemeinschaftsgaragen innerhalb der Flächen für Unterflurgaragen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

6.1 Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

6.2 Eingeschossige Nebenanlagen und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken.

6.3 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.

6.4 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den als zwingend dreigeschossig festgesetzten Gebäuden im Mischgebiet sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Lärmdämmung so zu treffen, daß in den der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes zugewandten Aufenthaltsräumen an der Gebäuderückseite bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 35/25 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen sowie deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie § 9 Abs. 4 i. V. m. § 17 LPflG)

8.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust zu ersetzen.

8.2 Anzupflanzende Bäume oberhalb der Unterflurgarage nordöstlich der Van-Recum-Straße:
z. B.:
- Acer platanoides "Globossun" (Kugelahorn) Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
- Robinia pseudoacacia "Umbraculitera" (Echte Kugelakazie), Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, in Pflanzbeeten bzw. ausreichend bemessenen Kübeln und gesichert durch Abspannungen und geeigneten Wurzelhilfen. Baumscheiben sind mit ausdauernden Stauden zu bepflanzen.

8.3 Anzupflanzende Bäume im übrigen Plangebiet:
z. B.:
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Hochstamm, 4 x verpflanzt, 25 - 30 cm Stammumfang
- Tilia codata (Winterlinde), Hochstamm, 4 x verpflanzt, 25 - 30 cm Stammumfang, Baumscheiben mindestens 4 qm groß.

8.4 Im Bereich der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung im Mischgebiet sind mindestens 15 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen,
z. B. mit: - Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

8.5 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Strauchgehölzen, Pflanzabstand 1,50 m, zu bepflanzen.

8.6 Die Dachflächen von flach abzudeckenden Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft zu begrünen.

8.7 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Eingängen und Einfahrten sowie Terrassen flächendeckend mit einheimischen Sträuchern, Rasen, Wiesen etc. zu bepflanzen.

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 Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vm 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 vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880).

g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 23.08.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 05.02.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 05.02.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag

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 vom Januar 1992 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 5. Februar 1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.02.1991 die Erörterung mit den Bürgern am 05.03.1991 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 06.03.1991 bis einschl. 19.03.1991 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 08.03.1991 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 05.02.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.01.1992 in der Zeit vom 10.02.1992 bis 10.03.1992 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 31.01.1992 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 11.03.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 21.05.1992 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 22.05.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom 25.08.92
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 28.08.1992 am 28.09.1992 ortsüblich 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 28.09.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.05.1992 den Bebauungsplan zwischen Dessauerstraße, Gerbergasse und Ellerbach (Nr. 1 c/4) als Satzung beschlossen.

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

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 28.08.1992, Az.: 379-15 mitgeteilt, daß sie nach Prüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung der Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend macht.

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 25.09.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister