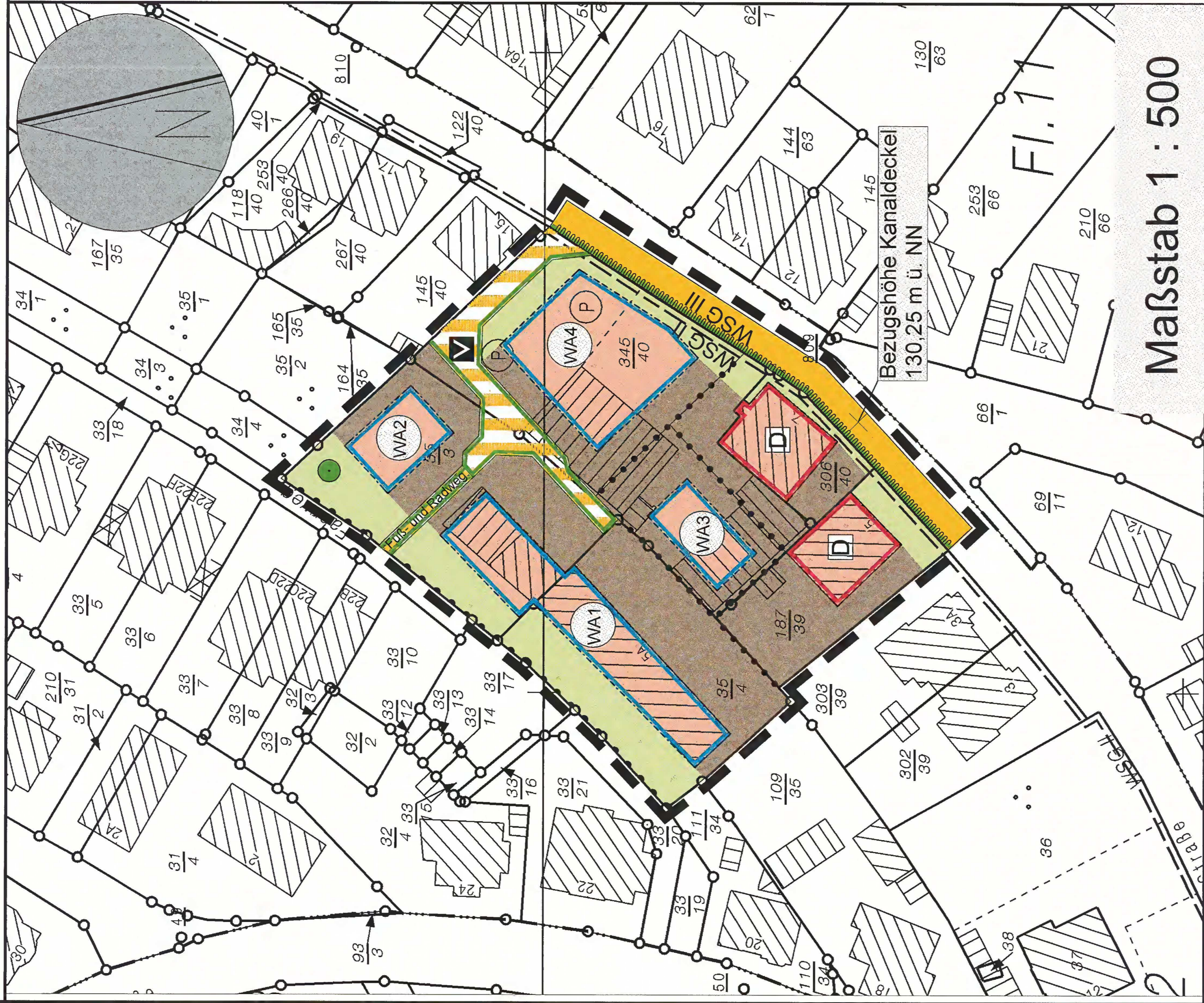


BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Zwischen Stromberger Straße und Winzenheimer Straße Nr. 2/5.1



Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsruhiger Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Hof- und Gartenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Hoffläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung WSG-Zone II und WSG-Zone III
- Planzeichen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 17z Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1, Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, und WA4
 - 1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten.
 - 1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA1
 - 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
 - 2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ max. 1,0
 - 2.1.3 Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) max. 6,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe (OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN)
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet WA2
 - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
 - 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6
 - 2.2.3 Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) max. 5,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe (OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN)
 - 2.3 Allgemeines Wohngebiet WA3
 - 2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
 - 2.3.2 Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6
 - 2.3.3 Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) max. 6,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe (OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN)
 - 2.4 Allgemeines Wohngebiet WA4
 - 2.4.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
 - 2.4.2 Geschossflächenzahl GFZ 1,0
 - 2.4.3 Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) mit 8,00m, max. 9,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe (OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN)
 - 2.5 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einsehbar der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA4) ganz mitzurechnen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.
 - 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeerfläche.
 - 3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 - 4.1 Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wobei jedoch bei parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen ein seitlicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten ist.
 - 4.2 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der nach Pkt. 6.1 festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.
 - 4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Klientenhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBAuO)
 - 5.1 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 sind geneigte Dächer - ausgenommen Fülldecker - mit einer Neigung von 25° - 30° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - 5.2 Die Dachendeckung der Wohngebäude im gesamten Plangebiet darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschiefer erfolgen. Eine Dachendeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
 - 5.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wasserundurchlässige Decken etc.).

- Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 6.1 Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme notwendiger Eingänge und Zufahrten, mit möglichst heimischen Pflanzenarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 6.2 Vorhandene Bäume im Plangebiet sind möglichst zu erhalten.
 - 6.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.

- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßentkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 7.1 Zur Herstellung des Straßentkörpers die Inanspruchnahme privater Grundstückeflächen in einer Breite von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,00 m Höhe zu tätigen.
 - 7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenmandbefestigung (Betonstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstückeflächen in einer Breite von max. 0,25 m und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu tätigen.

- Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
 - 8.1 Ausnahmen können zugelassen werden.
 - 8.2 Zu § 1 hinsichtlich anderer Dachneigungen, wenn die Einfügung in das Straßenbild unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude diese erfordert.

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Zone II“ zu Gunsten der Sachwerte Bad Kreuznach. Die hierfür gültigen Schutzbestimmungen und Richtlinien sind zu beachten.

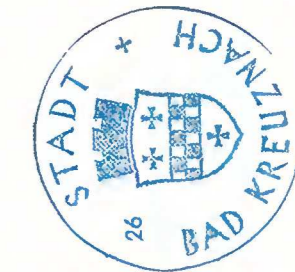
- Hinweise**
- Bei Erd- und Bauteilen müssen Bodenunde i.S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
 - Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv bepflanzt und Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden. Regenwasser sollte möglichst gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Grauwasser verwendet werden.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuches (BauGB)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung 1980 - PlanZVO 90)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG)
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG)

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans am 24.09.1998
 Öffentliche Bekanntmachung am 05.02.1999
 Bad Kreuznach, den 11.11.2003
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Planungs- und Vermessungsamt
 im Auftrag
 Ludwig Oberbürgermeister



Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 26.02.2004
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.01.2004
 Bad Kreuznach, den 27.02.2004
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 Planungs- und Vermessungsamt
 im Auftrag
 JAW



Ausfertigungsvormerk: Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 29.04.2004 Öffentliche Bekanntmachungs-Infrastruktur des Bebauungsplans am 12.08.2005
 Bad Kreuznach, den 12.08.2005
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 im Auftrag
 Oberbürgermeister



Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am 29.04.2004
 Öffentliche Bekanntmachungs-Infrastruktur des Bebauungsplans am 12.08.2005
 Bad Kreuznach, den 12.08.2005
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 im Auftrag
 Oberbürgermeister

