

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN BRÜCKES, AUF DEM MARTINSBERG UND WINZENHEIMER STRASSE“

Nr. 2/8

BAD KREUZNACH

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO vom 30.7.1981 (BGBl. I Seite 833)

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. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- T Nur Terrassenhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Hof- und Gartentflächen

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

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

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Laubbäume I Ordnung
- Anzupflanzende Laubbäume II Ordnung
- Zu erhaltende Bäume

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (Trafostation)

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

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Text	Rechtsgrundlagen
<p>1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>1.1 Der Bereich südlich der Winzenheimer Straße und teilweise entlang der Straße Auf dem Martinsberg ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.</p> <p>1.1.1 Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungsarten.</p> <p>1.1.2 Ausnahmsweise können nur die in § 4 (3) 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zugelassen werden.</p> <p>1.2 Ein Teilbereich zwischen Brückes, Stromberger Straße und auf dem Martinsberg und ein Bereich entlang des Brückes sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt.</p> <p>1.2.1 Zulässig sind nur die in § 6 (2) 1 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten.</p> <p>1.2.2 Die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme ist unzulässig.</p> <p>2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)</p> <p>2.1 Es gelten die in § 17 (1) Spalte 2 und 3 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet (WA) und für Mischgebiet (MI) genannten Obergrenzen.</p> <p>3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)</p> <p>3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.</p> <p>4.0 Höhenstellung von baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)</p> <p>4.1 Für die Höhenstellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Flur 73 Nr. 10/3, 9/3, 6/3, 5/3, 7/2 und 4 gilt folgendes: Die oberste Erdgeschossoberfläche (Rohdecke) wird auf max. 1,40 m auf Straßenniveau Brückes bezogen festgesetzt; diese Höhe ist in Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.</p> <p>5.0 Nebenanlagen</p> <p>5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 (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.</p> <p>6.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) LBAU)</p> <p>6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>6.2 Stellplätze sind in den Vorgartenflächen nur unter Herstellung eines 3,0 m breiten Grünstreifens entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig; sie sind in Rasenpflaster herzustellen.</p> <p>6.3 Die erforderlichen Einstellplätze der Terrassenhäuser sind jeweils im Untergeschoss vorzusehen; zusätzliche Stellplätze sind als Pergolen hinter der Straßenbegrenzungsmauer anzulegen; sie sind in Rasenpflaster herzustellen.</p> <p>7.0 Nähere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) LBAU)</p> <p>7.1 Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.</p> <p>7.2 Die Dächer der Gebäude einschließlich Garagen und Bauten der Versorgung sind mit einer Dachneigung von 25° - 35° auszubilden.</p> <p>7.3 Die Dachdeckung hat in roten Dachziegeln oder in Natur- bzw. Kunstschieferplatten zu erfolgen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.</p> <p>7.4 Die Dachkonstruktion der Terrassenhausbebauung ist als Satteldach mit einem extrem außermittig angeordneten First auszubilden mit Schenkellängen der Ortsgänge im Verhältnis 4/5 zu 1/5.</p> <p>7.5 Die straßenseitige Traufhöhe (TH max.) der Terrassenhausbebauung beträgt max. 8,50 m auf Straßenniveau Brückes bezogen. Diese Höhe ist in der Mitte der Gebäudelinie zu ermitteln.</p> <p>7.6 Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempele ist an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren zu messen.</p> <p>7.7 Einfriedigungen aus Beton-/Mauerwerk entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis max. 0,50 m zulässig.</p> <p>8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie landschaftliche Maßnahmen (§ 9 (1) 20 und 25 a und 25 b BauGB); § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 5 und 17 LPFlG)</p> <p>8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen.</p> <p>8.2 Die vorhandenen Gehölze in den Vorgärten sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>8.3 Stellplätze als Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.</p> <p>8.4 Die im Hangbereich zwischen der Bebauung entlang der Straßen Auf dem Martinsberg/Winzenheimer Straße und der Bebauung entlang der Straße Brückes gelegenen Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen; die vorhandenen Beblanchen können der Sukzession überlassen bleiben oder sind als naturnaher Grünflächen anzulegen. Bei Neuanpflanzungen sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.</p> <p>8.5 Aufgrund topographischer Gegebenheiten erforderliche Stützmauern aus Betonmauerwerk über 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.</p> <p>8.6 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 73, Nr. 12 insgesamt 8 Obstbäume Flur 11, Nr. 68/9 und 68/6 insgesamt 40 Obstgehölze und/oder Laubgehölze Flur 73, Nr. 5/3, 6/3, 9/3 insgesamt 5 Laubgehölze Flur 11, Nr. 43/3 und 43/4 insgesamt 3 Laubbäume 1. Ordnung und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine dreiseitige Bepflanzung aus Blüten und Sträuchern Flur 11, Nr. 64/2 und 61/4 insgesamt 4 Laubgehölze 1. Ordnung</p> <p>9.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen</p> <p>9.1 Laubgehölze 1. Ordnung (H.-Stamm, 3 x verpflanzt, St.-Umfang 16 - 18 cm) Acer platanoides - Spitzahorn Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphollos - Sommerlinde Juglans regia - Nußbaum</p> <p>9.2 Laubgehölze 2. Ordnung (H.-Stamm oder Heister, 3 x verpflanzt, St.-Umfang 14 - 16 cm, 200 - 250 cm) Acer campestre - Feldahorn Betula pendula - Birke Carpinus betulus - Hainbuche Corylus colurna - Baumhasel Malus i. S. - Zierapfel Prunus i. S. - Zierkirsche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche</p> <p>9.3 Sträucher (Str. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm) Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartweigele Corylus avellana - Hasel Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Rhamnus cathartica - Rhamnus Rosa canina - Hundrose Rosa rubrifolia - Hechtrose Sambucus nigra - Holunder Viburnum lantana - Schneeball</p> <p>9.4 Kletterpflanzen Clematis montana 'Rubens' - Waldrebe Lonicera i. S. - Geißblatt Polyonon aubertii - Knöterich Hysteria sinensis - Mistel Hedera helix - Efeu Parthenocissus i. S. - wilder Wein</p> <p>10.0 Ausnahmen (§ 9 (1) 1) und 36 BauGB)</p> <p>10.1 Ausnahmen können zugelassen werden: zu 7.2 andere Dachneigungen für Garagen und Bauten der Versorgung zu 7.7 andere Höhen der Einfriedigungen aufgrund topographischer Gegebenheiten.</p>	<p>a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)</p> <p>b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 28.11.1986, in Kraft getreten am 01.07.1987</p> <p>c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)</p> <p>e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFlG) in der Fassung vom 01. Mai 1987</p> <p>f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193 mit allen Änderungen.</p> <p>g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 27.10.1986 (GVBl. S. 291)</p> <p>Nachweis über das Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 16.07.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Bad Kreuznach, den 21.02.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt Bad Kreuznach, den 21.02.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Im Auftrag Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katastrales angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Januar 1991 gebracht worden.</p> <p>Bad Kreuznach, den 21. Februar 1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsbüchlicher Bekanntmachung vom 27.05.1988 die Erörterung mit den Bürgern am 07.07.1988 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 08.07.1988 bis einschl. 22.07.1988 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 22.06.1988 erfolgt.</p> <p>Bad Kreuznach, den 21.02.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsbüchlicher Bekanntmachung vom 16. bzw. 18.02.1991 in der Zeit vom 28.02.1991 bis 02.04.1991 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung der Belange am 22.02.1991 benachrichtigt worden.</p> <p>Bad Kreuznach, den 25.02.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 20.06.1991 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der textuellen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.</p> <p>Bad Kreuznach, den 21.06.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Hat vorgelesen: Gehört zum Schreiben vom 20.06.91</p> <p>Bezirksregierung Koblenz Im Auftrag Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Beschluß der Bezirksregierung Koblenz vom 20.09.1991 am 02.10.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jeder Zeit Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten.</p> <p>Bad Kreuznach, den 07.10.91 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Schwind Oberbürgermeister</p> <p>Ausfertigungsvermerk</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 20.06.1991 den Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, Auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8) als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.</p> <p>Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Beschluß vom 20.09.1991, Az.: 379-15, mitgeteilt, daß sie nach Prüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend macht.</p> <p>Ausgefertigt: Bad Kreuznach, den 26.09.91 Schwind Oberbürgermeister</p>

M. 1:1000