BEBAUUNGSPLAN NR. 2/9
DER STADT BAD KREUZNACH

VERKEHRSANBINDUNG DER WINZENHEIMER STRASSE
MASSTAB 1:1000

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 PlanZV Stand:02.05.97

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- Gartenflächen
- Hofflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftswege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Abfall (Recyclingbehälter)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdisch (Ferngasleitung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- V — Verkehrsflächen begleitende Grünflächen

Planungen, 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)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Änderung durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZVO 90) vom 18.12.1990

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), i.d.F. vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

TEXT

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

1.1 Das gesamte Baugebiet ist Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet Nr. 1und Nr. 2sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet Nr. 3 sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe.

1.1.3 Im Mischgebiet Nr. 1 bis Nr. 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die für die einzelnen Baugebietsbereiche festgesetzten Höchstgrenzen
a) Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 2
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschoßflächenzahl 1,2
- Gebäudehöhe max. 135,00 m über NN

b) Mischgebiet Nr. 3
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 0,8
- Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) min. 5,00 m
max. 6,50 m über angrenzender Straßenhöhe, gemessen in Gebäudemitte.

2.2 Im Mischgebiet Nr. 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise, wobei im Mischgebiet Nr. 1 abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäudelänge bis max. 55 m überschritten werden darf.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

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

4.1 Im Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 2 müssen die nichttransparenten Außenbauteile der Gebäude an den Südwest-, Nordwest- und Nordostseiten ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w) von 45 dB aufweisen. Fenster in diesen Gebäudebereichen müssen ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von Rw = 40 dB aufweisen.

4.2 Im Mischgebiet Nr. 3 müssen die nichttransparenten Außenbauteile der Gebäude an den Südwest-, Nordwest- und Nordostseiten ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w) von 35 dB aufweisen. Fenster in diesen Gebäudebereichen müssen ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von Rw = 30 dB aufweisen, wobei an Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen notwendig sind, deren Einfügungsdämpfung mindestens dem erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der zugehörigen Fenster entsprechen.

5.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

5.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Hofflächen zulässig. Innerhalb der Gartenflächen sind Stellplätze unzulässig.

5.3 Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

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

6.1 Im Mischgebiet Nr. 3 sind geneigte Dächer - ausgenommen Pultdächer - mit einer Neigung von 35° - 38° zulässig. Garagen können auch flach abgedeckt werden.

7.0 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, § 8 a BNatSchG)

7.1 Die Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Grundstücken Flur 10 Nr. 4/2 und 5/2 wird den bebaubaren Grundstücksflächen Mischgebiet Nr. 2 als Ausgleichsfläche zugeordnet.

7.1.1 Die Fläche A für Maßnahmen ist zu Lasten des Verursachers von Eingriffen in Natur und Landschaft im Mischgebiet Nr. 2 flächendeckend mit Sträuchern (Pflanzabstand ca. 1,50 m) und zusätzlich mit mindestens 8 großkronigen Bäumen (Stammumfang 18 - 20 cm) zu bepflanzen. Zur Anpflanzung sind standort- und regionaltypische Arten gemäß der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn von baulichen Maßnahmen im Mischgebiet 2 herzustellen. Sie sind auf Dauer zu unterhalten.

7.2 Die Flächen B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den Flächen für Straßenbaumaßnahmen als Ausgleichsflächen zugeordnet.

7.2.1 Die Flächen B für Maßnahmen sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen vorzunehmen.

7.3 Die öffentlichen Grünflächen - Verkehrsflächen begleitende Grünflächen - sind als Wiese anzulegen und mit einzelnen standorttypischen Sträuchergruppen und Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

7.4 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind Arten gemäß der Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden (Stammumfang 18 - 20 cm).

7.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit standorttypischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzabstand ca. 1,50 m).

7.6 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten.

7.7 Die festgesetzten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Gartenfläche im Mischgebiet Nr. 3 sind mindestens 2 großkronige Bäume (Stammumfang 18 - 20 cm) gemäß der Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan anzupflanzen.

7.8 Bei Neubauten im Mischgebiet Nr. 2 und 3 sind mindestens 10 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen (z. B. mit Schling-Knöterich, Gemeiner Efeu, Blauregen).

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.

8.2 Soweit keine besonderen Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt sind, ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 2,50 m Höhe zu dulden.

8.3 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

9.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Das Plangebiet liegt bis zur Westgrenze Flur 10 innerhalb der Wasserschutzzone III b, westlich dieser Grenze in Wasserschutzzone II (Westseite Winzenheimer Straße).

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 26. MRZ. 1998 den Bebauungsplan „Verkehrsanbindung der Winzenheimer Straße" (Nr. 2/9) als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 07. APR. 1998
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Martina Hassel
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist am 09. APR. 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Er ist mit dieser Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Planungsamt, bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 09. APR. 1998
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
In Vertretung

Martina Hassel
Bürgermeisterin

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 16.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 12.05.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 16.05.1997 bis 16.06.1997 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 Abs.1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 12.05.97 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 17.06.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach,den 12.05.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 25.09.1997 diesen Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischer Darstellung und Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 26.09.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messungen von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom 02.05.97 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 12.05.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

~~Hat vorgelegen!~~

~~Gehört zum Bescheid vom~~

~~Bezirksregierung Koblenz~~

~~Im Auftrag~~

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.09.1996 die Erörterung mit den Bürgern am 09.10.1996 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 10.10.1996 bis einschl. 23.10.96 zur Einsichtnahme aus.
Die gemäß § 4 Abs.1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 23.10.1996 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 12.05.1997

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist ~~unter Bezugnahme auf den Bescheid vom der Bezirksregierung Koblenz~~ am 15. JAN. 1998 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 16. JAN. 1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 25. SEP. 1997 den Bebauungsplan Verkehrsanbindung der Winzenheimer Straße (Nr. 2/9) als Satzung beschlossen.

~~Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom Az. mitgeteilt, daß Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 3 BauGB nicht verletzt werden.~~

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 12. JAN. 1998
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister