BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN KORELLENGARTEN, BOSENHEIMER STRASSE UND RIEGELGRUBE

Nr. 5/9

BAD KREUZNACH

M. 1:1000

Planzeichen

- Kartengrundlage gem. § 1 PlanZV 90 Stand: 1. Mai 1992
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - WA — Allgemeines Wohngebiet
  - GE — Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - z.B. III-IV — Zahl der Vollgeschosse, Höchst- und Mindestgrenze
  - z.B. g — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o — Offene Bauweise
  - g — Geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - E — nur Einzelhäuser zulässig
  - HG — nur Hausgruppen zulässig
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Hofflächen
  - Hof- und Gartenflächen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen, Bürgersteige (öffentliche Verkehrsflächen und abstellg von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P — Öffentliche Parkfläche
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Elektrizität
  - Abfall (Recyclinggebühren)
- Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
  - Abwasserkanal -vorhanden-
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz
  - V — Verkehrsfläche begleitende Grünfläche
  - Dauerkleingärten
- 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 i.V. mit § 17 LPflG, § 9 Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anzupflanzende Bäume
  - Anzupflanzende Sträucher
  - zu erhaltende Sträucher
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - St — Stellplatz
  - Ga — Garage
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der BBVG (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (Lärmschutzwall) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Lärmschutzmaßnahmen Text Nr.11.1.1 und 11.1.2

Hinweis

Im Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet "A"
1.2.1 Die in § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet "B"
1.3.1 Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
1.3.2 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
1.3.3 Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden (Tennisfreiplätze u. ä.) sind unzulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet - drei- bis viergeschossige Bebauung

2.1.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,4
GFZ 1,2

2.1.2 Firsthöhe mindestens 120,00üNN. NN

2.2 Allgemeines Wohngebiet - bis zweigeschossige Einzelhausbebauung

2.2.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,4
GFZ 0,8,
wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen sind.

2.3 Gewerbegebiet "A"
2.3.1 Als Höchstgrenzen gelten:
GRZ: 0,8
BMZ: 8,0
First- und Traufhöhe 116,00müber NN
2.3.2 Dachaufbauten bis 118,00müber NN sind zulässig, wenn die Gaubenoberkante von 116,00müber NN nicht überschritten wird.

2.4 Gewerbegebiet "B"
2.4.1 Als Höchstgrenzen gelten:
GRZ: 0,8
BMZ: 5,0
Firsthöhe: 117,50müber NN
Traufhöhe: 112,00müber NN.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet
3.1.1 Im Bereich der bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung offene Bauweise.
3.1.2 Im Bereich der drei- bis viergeschossigen ~~Gruppen~~Bebauung geschlossene Bauweise.

3.2 Gewerbegebiet "A" und "B"
3.2.1 Die Bauweise ist in der Art zulässig, wie sie sich nach den innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

4.0 Höhenstaffelung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet - bis zweigeschossige Einzelhausbebauung
4.1.1 Oberkante Erdgeschoß - Rohboden in Mittel bis maximal 0,75 m über angrenzenden Straßenniveau zulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 LBauO)

5.1 Allgemeines Wohngebiet
5.1.1 Im Bereich der bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 38° zulässig.
5.1.2 Im Bereich der drei- bis viergeschossigen ~~Gruppen~~Bebauung sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.
5.1.3 Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind nur Flachdächer zulässig.
5.1.4 Eine Dacheindeckung mit gewellten Platten ist unzulässig.
5.1.5 Im Bereich der zweigeschossigen Einzelhausbebauung sind Drempel (Kniestock) unzulässig.

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

7.0 Garagen und Stellplätze
7.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7.2 Im Gewerbegebiet "B" sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,50 m Höhe zu dulden.

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

9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Es ist ein Erdwall mit einer durchgehenden Wallkrone auf mindestens 111,00 über NN aufzuschütten und zu begrünen.

10.0 Grünflächen - Dauerkleingärten -

10.1 Es sind nur solche baulichen Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck einer Kleingartenanlage entsprechen (Gartenlauben u. ä.).

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

11.1 Durch Schrägschrafftur gekennzeichnete Gebäudefronten:

11.1.1 Die äußeren, nichttransparenten Hüllflächen (Wände, Dächer) sind so auszuführen, daß sie ein Schalldämaß von mindestens Rw' = 35 dB aufweisen.

11.1.2 Aufenthaltsräume (s. S. 2 Abs. 5 LBauO) sind nur zulässig, wenn die Fenster ein Schalldämaß von mindestens Rw' = 41 dB aufweisen (Schallschutzklasse IV nach VDI 2719). Für ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern (z. B. 2facher Luftwechsel/Std.) muß gesorgt sein, wobei zu gewährleisten ist, daß dadurch die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

11.2 Im Gewerbegebiet "B" ist die Inanspruchnahme von baulichen Anlagen auf 110,00müber NN begrenzt. Bei darüberliegenden Bauteilen muß durch schalldämmende Maßnahmen (geschlossene Wandflächen, Schallschutzfenster etc.) gewährleistet sein, daß im südwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die dort zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.
Die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Anlage in Gebrauch genommen wird.

11.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung eventuelle Baulücken zwischen einzelnen Gebäuden und Gebäudeteilen im akustischen Sinne lückenlos und mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB zu schließen.

12.0 Gestaltung von Wege- und Parkplatzflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die Wege- u. Parkplatzflächen im Bereich der Grünflächen - Dauerkleingärten - sowie die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung im WA-Gebiet sind als wassergebundene Decke bzw. als Schotterrasen herzustellen.

13.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 17 LPflG, § 9 Abs. 6 BauGB).

13.1 Die Verriegelung von unversiegelten Flächen durch bauliche Maßnahmen (insbesondere Straßen, Stellplätze, Garagen, wasserundurchlässige Oberflächenwasserbefestigungen sowie bauliche Maßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche) ist durch gleich große Grünflächen auf demselben oder einen anderen Grundstück auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und durch Baulast gesichert für den Naturhaushalt zur Verfügung zu halten.
Die Ausgleichspflicht besteht nicht für Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits versiegelt sind.

13.2 Allgemeines Wohngebiet

13.2.1 Die privaten Grundstücksflächen sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie mit Rasen, Wiese, Blumen etc. zu bepflanzen, so daß insgesamt mind. 40 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind. Notwendige Zufahrte in den Vorgartenflächen sowie Wege und Terrassen in untergeordnetem Verhältnis innerhalb der Grünflächen sind zulässig und bleiben bei der Berechnung den Grünflächenanteils unberücksichtigt.

13.2.2 Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

13.2.3 Je angefangene 100 qm Neuversiegelung durch bauliche Maßnahmen ist mind. 1 einheimischer und standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung auf den jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.2.4 Mindestens 15 v. H. der Fassadenflächen der Wohngebäude sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

13.3 Gewerbegebiet A und B

13.3.1 Mindestens 10 v. H. der Grundstücksfläche sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie mit mind. 2 einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung je angefangene 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen und zu erhalten.

13.3.2 Bei der Neuanlage von Parkplatzflächen ist mind. je 4 Stellplätze 1 großkroniger einheimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.

13.4 Auf der Parkplatzfläche im Bereich der Grünfläche - Dauerkleingärten - ist mind. je 4 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.

13.5 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden, wobei für Bäume im Straßenraum eine mind. 4 qm große Baumscheibe je Baum vorzusehen ist.

13.6 Die als zu erhaltend festgesetzten Vegetationsflächen sind von Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten freizuhalten bzw. gegen solche zu sichern (z. B. geschlossener Holzzaun).

13.7 Die als anzupflanzend festgesetzten Vegetationsflächen sind flächendeckend mit Sträuchern gemäß Pflanzliste aus den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

14.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

14.1 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

14.1.1 zu 1.3.3
Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden (Tennisfreiplätze etc.), wenn durch Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, daß in den benachbarten Baugebieten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden und impulsartige Einzelgeräusche dort einen Wert von 25 dB (A) nicht überschreiten.

14.1.2 zu 4.1.1
Erhöhung der festgesetzten EG-Bodenhöhe in Bereichen mit erhöhtem Grundwasserstand, sofern die Einbindung in das Straßenbild dies erlaubt.

14.1.3 zu 5.1.2
Dachneigung bis max. 60°, wenn dies zur Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe erforderlich ist.

14.1.4 zu 5.1.3
Andere Dachneigungen von Garagen, wenn die Einbindung in das Straßenbild dies erlaubt.

14.1.5 zu 13.2.2
Garagendächer ohne Begrünung bei geneigten Dächern, wenn die entsprechenden Flächen durch Fassadenbegrünung ersetzt werden.

15.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

~~15.2 Im Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.~~

15.2 Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des Flugplatzes und es bestehen Bauhöhenbeschränkungen.

Baueinträge sind vor der abschließenden Entscheidung der Wehrbereichsverwaltung IV - Luftfahrtbehörde - zur Prüfung vorzulegen.

15.3 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, vorläufige Anordnung vom 05.12.1991, in Kraft getreten am 24.12.91 .

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 24.09.1992 den Bebauungsplan zwischen Korellengarten, Bosenheimer Straße und Riegelgrube (Nr. 5/9) als Satzung beschlossen.

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

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 18.12.1992, 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.

Ausgefertigt.
Bad Kreuznach, den 15.01.1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01.04.1991

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 (Planzeichensverordnung) vom 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 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 22.05.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 01.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 01.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag

STADT BAD KREUZNACH

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 Mai 1992 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 01.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

STADT BAD KREUZNACH

Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.04.1990 die Erörterung mit den Bürgern am 03.05.1990 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 04.05.1990 bis einschl. 17.05.1990 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 24.04.1990 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 01.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

STADT BAD KREUZNACH

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29.05.1992 in der Zeit von 09.06.1992 bis 08.07.1992 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 04.06.1992 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 09.07.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

STADT BAD KREUZNACH

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 24.09.1992 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 25.09.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 18.12.1992 am 21.01.1993 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 21.01.1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH