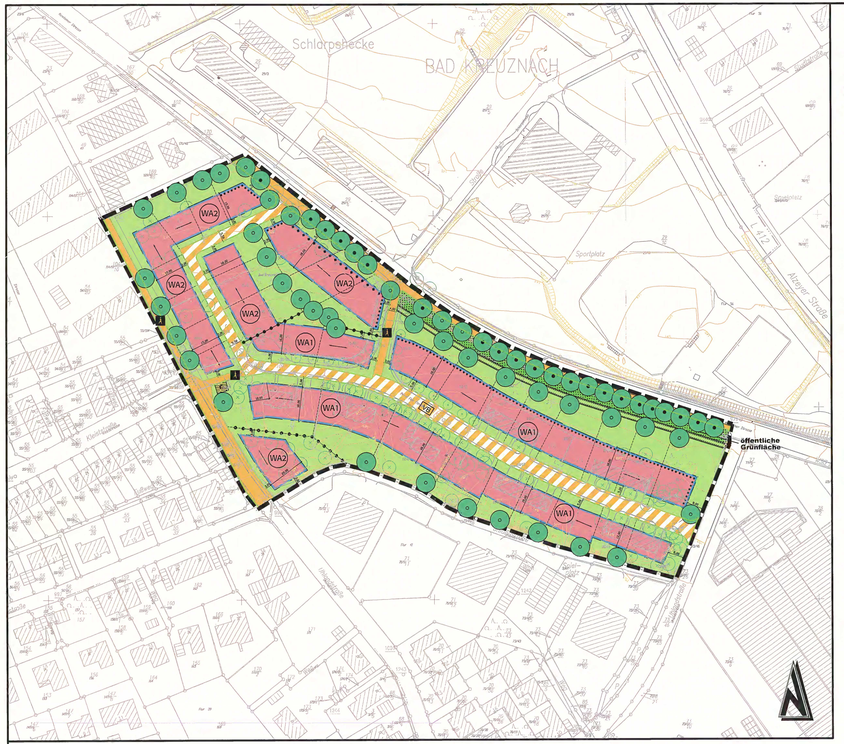
BEBAUUNGSPLAN NR. 7/6
ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE UND UHLANDSTRASSE
STADT BAD KREUZNACH



Zeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB –
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Hof- und Gartenfläche im allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0.7 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

VB Verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 Zone)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fußweg

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

Grünflächen (öffentlich/privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

sonstiger Baumbestand

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Firstrichtung

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		WA1		WA2	
GRZ	GFZ	0.3	0.6	0.3	0.6
Bauweise	Dachform Dachneigung	o	SD/WD 25–30	o	SD/WD 30–40
Traufhöhe		TH=5,5–6,5m		TH=5,5–6,5m	

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6
Traufhöhe 5,5 m bis 6,5 m

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, ganz mitzurechnen.

2.2 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 und § 14 BauNVO)

4.1 Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind entsprechend den geltenden landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entsprechend der Planzeichnung zulässig.

4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hof- und Gartenflächen zulässig.

4.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gartenflächen sind nur solche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig, die der Gartengestaltung dienen, wie überdachte und nicht überdachte Terrassen, Gartenwege, Pergolen u. ä.

4.4 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Wohngebieten WA 1 - 2 des Baugebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster von Aufenthaltsräumen einschließlich Küchen nur dann zulässig, soweit die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987. In Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile aus den Lärmpegelbereichen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die betroffenen Gebäudeseiten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Lärmpegelbereich III und IV).

In Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, ohne oder nur mit geringerem Eigengeräuschpegel, einzubauen. Die Schallabmessung der Lüftungseinrichtungen muß zusammen mit der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

6.2 In den Baugenehmigungsverfahren ist der Einhaltung der s. g. Forderungen nachzuweisen.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf öffentlichen Verkehrsflächen hier, Stellplätzen und hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste A (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 16 cm Stammumfang) gemäß Rechtsplan zu pflanzen.

7.2 Je Grundstück bzw. je angefangene 15 m Straßenfront ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus der Artenliste B (Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 14 cm Stammumfang) in der Vorgartezone zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

7.3 Bei der Begrünung der privaten Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen. Monotonen aufgereihte Pflanzungen mit Koniferen (Nadelgehölzen), wie z. B. Thuja (Lebensbaum), sind unzulässig.

7.4 Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste A oder B (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.
Hinweis:
wertvollere Bäume auf privaten Flächen sollten soweit möglich erhalten werden. Eine ggf. erforderliche Rodung sollte erst bei einer Bebauung vorgenommen werden.

8.0 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

8.1 Für den Bereich der Bebauung zwischen Peter-Flick-Straße und der öffentlichen Grünfläche an der Mannheimer Straße wird eine Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser muss durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten/versickert werden. Hierbei sind entsprechend der Bauweise der Unterstellung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekellern einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.
Die Ableitung des Wassers der Rückhaltung hat mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche zu betragen. Der Notüberlauf kann zur öffentlichen Grünfläche südlich der Mannheimer Straße geleitet werden.
Hinweis:
Eine Reduierung der Einleitunshäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit wie zur Herstellung der Straßen hieraus erforderlich sind
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

9.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützkonstruktionen (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

10.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

10.1 Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte, keramische Materialien, Kunststoffe sowie grob modellierte Putze. Fassaden sind überwiegend in hellen Farbtönen zu gestalten. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

10.2 Für die Teilbereiche WA 1 bis WA 2 werden die Dachformen und Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Dachneigung	Dachform
WA 1	25° bis 30°	SD / WD
WA 2	30° bis 40°	SD / WD

WD = Walmdach
SD = Satteldach

10.3 Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

10.4 Als Dachform der Garagen und Carports sind Flachdächer mit Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 5 cm) sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig. Für Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen.

10.5 Zur Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteinsteine und Zinkblech zulässig.

10.6 Die Dacheindeckung ist in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazitfarben zu halten. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

10.7 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der zugeordneten, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der zugeordneten, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind unzulässig.

10.8 In den Wohngebieten sind Sockel nur bis 0,5 m und Kniestöcke nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe des Sockels ist zu messen von der Höhe der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte bis zur Höhe des Erdgeschosses (Rohfußboden). Die Höhe des Kniestockes ist zu messen von der Oberkante Decke (Rohfußboden) bis zur Oberkante des Mauerwerkes.

10.9 Werbeanlagen sind unzulässig.

10.10 Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

10.11 Stärk- und Schlachthaut ist bei der Bebauung im Osten des Plangebietes zwischen Uhlandstraße und Gehweg zur Peter-Flick-Straße nur direkt nördlich angrenzend an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Es sind nur Wände aus Holz mit einer Höhe bis 1,80 m zulässig.

10.12 Sonstige Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

10.13 Auf der Gartenseite der Grundstücke dürfen die sonstigen Einfriedungen von der Gebäudekante aus auf einer Länge von 3,00 m eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als sonstige Einfriedungen sind nur Gehölze zulässig. Als seitliche und hinteren Einfriedungen sind auch Holzzäune mit seitenweiser Lattung und Maschendrahtzäune (grün ummantelt) zulässig.

10.14 Parabolantennen für Satellitenempfang sind nur unterhalb der Dachfirstes zulässig. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

11.0 Hinweise

11.1 *Es wird dringend empfohlen - soweit technisch und/oder rechtlich nicht anderes geboten ist -, die nicht schädlich versickerbaren Niederschlagswässer von Dachflächen und Hofflächen einer geeigneten Wiederverwendung im Sinne einer Brauchwasserbehebung (Toilettenspülung, gewerbliches Produktionsziel und Reinigungszwecke) oder Grundstücksbewässerung zuzuführen.*

Befestigte Flächen sollten - soweit technisch und/oder rechtlich nicht anderes geboten ist - in einem wasserdurchlässigen Material ausgeführt werden (z. B. Drainsteine, Rasensteine, Drainagerollkiesunterbau), Rasengitter-Nebenbahnen, Gasstellplätze-Rasenpflaster, wassergebundene Decken.

Bei den Grundstücken zwischen Mannheimer Straße und Peter-Flick-Straße, die in Richtung Mannheimer Straße entwässern, ist das Anfallen des Niederschlagswasser in die nördlich angrenzende öffentlichen Grünfläche eingeleitet werden.

11.2 *Sollten bei Erdarbeiten Altablagerungen auftreten, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren (Tel. 0261/120-0).*

11.3 *Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i. S. von § 16 DSchPfG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfG). Fundmeldungen müssen an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erfolgen.*

Verfahrensnachweis

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.12.2001

Öffentliche Bekanntmachung am 13.12.2002

Bad Kreuznach, den **02.09.2003**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB am 9.1.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.1.2003

Bad Kreuznach, den **02.09.2003**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 1.8.2003 bis zum 1.9.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 24.7.2003

Bad Kreuznach, den **02.09.2003**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung Am 19.11.2003

–Öffentliche Bekanntmachung–
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am **29.12.2003**

Bad Kreuznach, den **05.01.2004**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den **22.12.2003**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16.Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.August 2002

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung Rheinland-Pfalz vom 18.Dezember 2001 (GVBl. S. 303)

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

6. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6.Februar 2001 (GVBl. S. 29)

7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)

8. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6.Februar 2001 (GVBl. S. 29)

9. Denkmalschutz und – Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978
(GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Art. 38 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)

10. Landesplanungsgesetz (LPlG)
in der Fassung vom 28.April 2003 (GVBl. S. 3231)

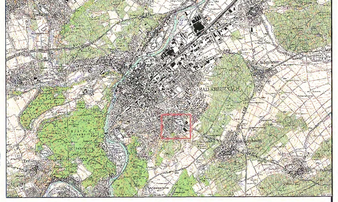
11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

12. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)
in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 70 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)

13. Nachbarrechtsgesetz für Rhelnland Pfalz vom 15.Juni 1970 (GVBl. S. 198)

Übersichtsplan

Ohne Maßstab



ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

GEÄNDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM

BAUHERR: STADT BAD KREUZNACH			BAUHERR
PROJEKT BEZ.: BEBAUUNGSPLAN 7/6 ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE UND UHLANDSTRASSE			DATUM
ZEICHNUNG: RECHTSPLAN			MASSTAB: 1:1000 / BEILAGE / BLATT-GRÖSSE: 1,29/0,59 / BLATT NR.
ZEICHEN / DATUM	VERMESSEN / DEZ 2003	BEARBEITET / DEZ 2003	GEZEICHNET: MAL/KW / GEPRÜFT: DEZ 2003
PROJEKT NR. 2002045			ENTWURFSVERFASSER

igr.
Luitpoldstraße 60a
67 606 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00
e-mail: info@igr.de

DATUM DEZEMBER 2003

M:\Projekte\2002\045\ed-bp2002045_7-6.dwg 12.12.2003