BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN MITTLERER FLURWEG, KÖNIGSBERGER STRASSE U. LEDDERHOSER WEG

(NR. 9/2.1)

M. 1:1000

PLANZEICHEN

GRENZEN UND LINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 19.1.1965 (BGBl. I Seite 21)
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- WR — WR – Reine Wohngebiete

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Hof- und Gartenflächen

VERKEHRS - UND GRÜNFLÄCHEN

- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- Grünflächen
- Sportplatz
- Spielplatz

SONSTIGE FLÄCHEN

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke (westseits)
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Umformerstation
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
  - St — Stellplätze
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga — Garagen
  - GGa — Gemeinschaftsgaragen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- O — Offene Bauweise
- O — Nur Einzelhäuser zulässig
- T — Terrassenhäuser (Höhenbeschränkung: O.K. Dachfläche darf eine Höhe von 3,0 m bezogen auf das nach Süden anschl. Gelände nicht überschreiten)
- O — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ~~Nur Hausgruppen zulässig (G - Gartenhofhäuser)~~
- F — Firstrichtung
- Schutzbepflanzung mit großkronigen Bäumen
- z.B. x 155,46 — Straßenhöhe (mögliche Abweichung ± 0,2 m)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Das gesamte Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

1.2 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

1.3 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.4 Gem. § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.5 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

1.6 Garagen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mind. auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwiches für die Anordnung einer Garage ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig. Die auf dem Grundstück Flur 57 Nr. 53/55 ausgewiesene Garage ist als Unterflurgarage (in den Hang eingebunden) auszubilden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) BBauG)

2.1 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. ~~Mit Ausnahme der durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen (4x Einzelhäuser sind nur Einzel- und Zweihäuser zulässig).~~

3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.
Die Dachneigung soll 15 - 40° betragen; Terrassenhäuser, Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken. Die Anordnung eines Drempels ist unzulässig.
Im eingeschossigen Bereich (am Mittl. Flurweg) Dachneigung bis 45° zulässig.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

3.2.2 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 1,00 m vor der Grenze auslaufen.
Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

3.2.3 Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
~~Innerhalb der Grundstücke für Gartenhofhäuser sind bis zu [illegible] Anpflanzungen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,50 m von der [illegible] einhalten.~~

3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend [illegible]) sind Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

4.0 Ausnahmen
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen, hinsichtlich

4.1 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Dies gilt auch für Anlagen zur Mülltonnenaufstellung;

4.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

4.3 der Anordnung von Kellergaragen, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche (4 x 8) von 5,00 m angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist;

4.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0° für Abschnitte von mindestens 5 Hauseinheiten.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 des Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. Nr. 3/79)

f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I. S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Satzung siehe besondere Beilage

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und der §§ 124 und 129 Abs. 4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit § 1 der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am **11.12.80** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach beschließt den Bebauungsplan zwischen Mittlerer Flurweg, Königsberger Straße und Ledderhoser Weg (Nr. 9/2.1) - Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38 und 57 als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)

Fahrbahnmitte Königsberger Straße, Fahrbahnmitte Mittlerer Flurweg bis zum Schnittpunkt mit der Fahrbahnmitte Ledderhoser Weg, Flurgrenze zwischen Flur 56 und 38, Südgrenze Flur 38 Nr. 2/4, Westgrenze Flur 38 Nr. 2/4, 2/5, 2/14 und 2/13, Fahrbahnmitte Ledderhoser Weg, Nordost- und Nordwestgrenze Flur 57 Nr. 44/3, Südost- und Westgrenze Flur 57 Nr. 44/7, Ostgrenze und Nordgrenze Flur 57 Nr. 43/16. Eine Linie 6 m westlich parallel zur Ostgrenze Flur 57 Nr. 53/55, Nordgrenzen Flur 57 Nr. 53/55 und 53/54, Ostgrenze Flur 57 Nr. 53/22, Südgrenze und Ostgrenze Flur 57 Nr. 53/32, Ostgrenzen Flur 57 Nr. 53/15 und 53/4.

§ 2 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.

§ 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den **12.12.80**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den **22. 9. 1980**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
-Bauverwaltung-

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- u.Vermessungsamt

Im Auftrag:
Leid
Stadtbaudirektor

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand von Aug. 1974 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den **22.9.1980**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **30.4.1979** die Erörterung mit den Bürgern am **9.5.1979** statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom **10.5.1979** bis einschl. **25.5.1979** zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom **5.7.1979** erfolgt.

Bad Kreuznach, den **22.9.1980**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtsmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **16.09.80** in der Zeit vom **24.09.80** bis **23.10.80** einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) BBauG Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom **17.09.80** benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den **24.10.80**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtsmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom **11.12.80** diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehender Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den **12.12.80**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom **01. 04. 1981**
Az.: **6/60/610-13/439**

Bad Kreuznach, den **01.04.81**
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Meiborg
Leitender Kreisverwaltungsdirektor

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom **01.04.81** Az.: **siehe oben** am **15.04.81** ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung - Planungsamt - bereitgehalten.
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten folgende baurechtliche Vorschriften, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, außer Kraft:

1) Der Bebauungsplan für das Teilgebiet 9/2 (Umgebung Königsberger Straße) rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung vom 08.01.[illegible]

2) Der Bebauungsplan für das Teilgebiet 7/3 (Gebiet Mittlerer Flurweg, Lessingstraße, Uhlandstraße), rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung vom 25.04.1969 i.d.F. der verschiedenen Änderung gem. § 13 BBauG vom 16.10.1971 und der Satzungsänderung vom [illegible].1976.

Bad Kreuznach, den **15.04.81**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am **24.03.83** die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG nach Zustimmung der Beteiligten als Satzung beschlossen.
Die Änderung beinhaltet eine Verschiebung der Garage und Stellplätze auf der Parz. 40/32 um 4,00 m nach Osten. Die Parz. 40/32 ist aus der im Plan bezeichneten Parz. 41/6 hervorgegangen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom **27.05.83** wurde die Änderung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 27.05.83
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Fink
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.1980 den Bebauungsplan "zwischen Mittlerer Flurweg, Königsberger Straße und Ledderhoser Weg" (Nr. 9/2.1) als Satzung beschlossen.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.04.1981, Az.: 6/60/610-13/439, genehmigt.

Mit Beschlüssen des Stadtrates vom 24.03.1983 (Aufstellungsbeschluß und Satzungsbeschluß) wurde der Bebauungsplan in vereinfachten Verfahren geändert. Mit Bescheid vom 05.05.1983, Az.: 379-15, teilte die Bezirksregierung Koblenz mit, daß keine Bedenken wegen Rechtsverletzung bestehen.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 07. JUNI 1995
STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Bescheide der Kreisverwaltung vom 01.04.1981 und der Bezirksregierung Koblenz vom 05.05.1983 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09. JUNI 1995 rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzung und Begründung während der allgemeinen Dienststunden bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 09. JUNI 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister