BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN DR.-VELTEN-STRASSE, LEDDERHOSER WEG UND MITTLERER FLURWEG"

Nr. 9/2.2

BAD KREUZNACH

M. 1:1000

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 18. Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof- und Gartenflächen

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität – Trafostation –

Abfall – Recyclingbehälter –

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sportplatz

Spielplatz

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Zu erhaltende Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher

Umgrenzung von Schutzgebieten

L — Landschaftsschutzgebiet

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze; überdachte Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Ga — Garagen; GGa — Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke Flur 38 Nr. 57/4, 57/5, 58/3 und 59/5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 3 und 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Text

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

1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)
1.1.1 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
1.2.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

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

2.1 Es gelten folgende Höchstgrenzen:
GRZ: 0,4
GFZ: 0,8

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Nebenanlagen

4.1 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.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 38° zulässig.

6.2 Dacheindeckungen mit gewellten Dachplatten sind unzulässig.

6.3 Drempel über 0,40 m Höhe sind unzulässig, gemessen an der Wandaußenseite von Oberkante Rohboden bis Oberkante Sparren.

6.4 Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen.

7.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Allgemeines Wohngebiet südöstlich des Ledderhoser Weges:

7.1.1 Oberkante Erdgeschoß - Rohboden maximal 1,00 m über Straßenmitte Ledderhoser Weg, gemessen in Gebäudemitte.

7.2 Reines Wohngebiet - Bebauung an der Dr.-Velten-Straße

7.2.1 Traufhöhen maximal 3,50 m über Straßenmitte Dr.-Velten-Straße, gemessen in Gebäudemitte.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 17 LPflG)

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

8.2 Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse auf den privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.3 Flächenversiegelungen durch bauliche Maßnahmen sind auszugleichen:

8.3.1 Je angefangene 100 qm bebaute Fläche sind mindestens 2 einheimische Laubbäume 1. Ordnung sowie 1 einheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.3.2 Mindestens 30 v. H. der Fassadenflächen neu errichteter Anlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.4 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen.

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

9.1 zu Pkt. 5.1
Andere Standorte für Garagen und Stellplätze, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

9.2 zu Pkt. 6.3
Höhere Drempel bei zurückspringenden Wandteilen, soweit diese Erhöhung aufgrund einer durchgängigen Dachfläche notwendig ist.

9.3 zu Pkt. 6.4
Andere Dachneigungen für Garagen und Bauten der Versorgung.

9.4 zu Pkt. 8.3.2
Verringerung der begrünten Fassadenflächen, wenn die entsprechende Fläche als extensive Dachbegrünung hergestellt wird.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Nahetal" vom 27.03.72.

10.2 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IV des geplanten Heilquellenschutzgebietes.

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

10.4 Vorhandene Gehölze sind bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

11.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

11.1 Laubgehölze 1. Ordnung
(Hochstamm, 3 x verpfl., StU 16-18 cm)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Juglans regia	-	Walnußbaum
Fagus silvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-	gem. Esche

11.2 Laubgehölze 2. Ordnung
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Birke
carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstgehölze

11.3 Sträucher
(Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm)

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	echter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera i. S.	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Holunder
Amelanchier	-	Felsenbirne
Rosa i. S.	-	Rosen

Beerensträucher i. S.

11.4 Kletterpflanzen

Clematis i. S.	-	Waldrebe
Lonicera i. S.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Polygonum	-	Knöterich
Parthenocissus i. S.	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen i. S.		

Rechtsgrundlagen

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

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01.04.91

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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. Mai 1990 (BGBl. I S. 880).

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 12.10.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 13.11.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 13.11.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag

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 vom September 1991 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 13. November 1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.04.1990 die Erörterung mit den Bürgern am 07.05.1990 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 08.05.1990 bis einschl. 21.05.1990 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 04.05.1990 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 13.11.1991
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.11.1991 in der Zeit vom 21.11.1991 bis 20.12.1991 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 18.11.1991 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 11.02.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 26.02.1992 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 27.02.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom 04.06.92

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 04.06.1992 am 29.06.1992 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 30.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 26.02.1992 den Bebauungsplan "zwischen Dr-Velten-Straße, Ledderhoser Weg und Mittlerer Flurweg" (Nr. 9/2.2) als Satzung beschlossen.

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

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 04.06.92, 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 25.06.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister