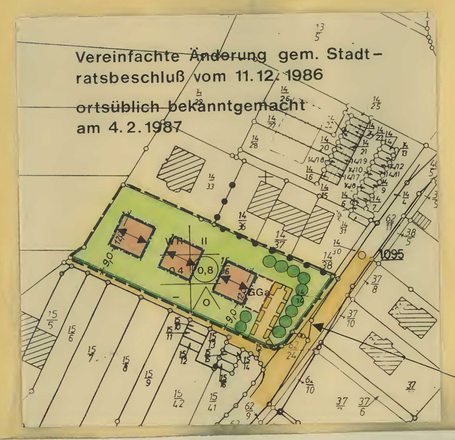
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET 9/6.1

(In der Ledderhos)



Textergänzung Ziff. 3.2.2

Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von 3,00m eine Wildgehölzhecke gemäß Pflanzliste des Landespflegerischen Planungsbeitrags anzulegen. Von den jeweiligen Grundstücksflächen sind 20% der Sukzession zu überlassen (keine weiteren Eingriffe).

Textänderung Ziff. 4.0

Die Grundstücke im Parkwohngebiet sind nur bei einer Mindestgröße von 1300qm bebaubar.

Änderungen und Ergänzungen gemäß vereinfachter Änderung gemäß § 13 BBauG vom 22.04.1982

Ergänzung zu Pkt. 1.1.3

Diese Festsetzung zur Anordnung der Garagen auf der Südostseite des Ledderhoser Weges gilt auch für die Westseiten der August-Bechter-Straße und Karl-Hessel-Straße.

Neufassung von Pkt. 3.2.3

Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (an Straßengrenzen solche Abböschungen, die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers dienen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Der Böschungsfuß darf nicht näher als 2,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauersockel oder Betonsockel abgesichert sind. Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper ist die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sowohl im Auftrag wie im Abtrag in nachfolgend aufgeführten Breiten parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu dulden:

Westseite Karl-Hessel-Straße	Abtrag bis max. 4,00 m Breite
Ostseite " " "	Auftrag " " 3,00 m Breite
Westseite August-Bechter-Straße	Abtrag bis max. 3,00 m Breite
Ostseite " " "	Auftrag " " 2,00 m Breite
Ledderhoser Weg im Kurvenbereich im südlichen Planbereich	Abtrag bis max. 4,50 m Breite
	Auftrag " " 2,50 m Breite

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 22.04.1982 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG nach Zustimmung der Beteiligten als Satzung beschlossen.

Die Änderung beinhaltet detaillierte Aussagen über die Inanspruchnahme der im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe Text Pkt. 3.2.3), sowie Ergänzungen im Textteil bezüglich der Anordnung von Garagen (siehe Ergänzung zu Pkt. 1.1.3).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.06.1982 wird die Änderung und Ergänzung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 23.06.1982

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

(Fink)
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) berichtigt durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

c) Landesbauordnung (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53)

PLANZEICHEN

GRENZEN UND LINIEN

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- WR – Reine Wohngebiete

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Private Verkehrsflächen
- Hof- und Gartenflächen
- Hof- und Gartenflächen im Park-Wohngebiet

VERKEHRS- GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN

- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- Grünflächen
- Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
- (L) Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) III Wasserschutzgebiet – Zone III

SONSTIGE FLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Umformerstation
- (RR) Regenrückhaltebecken
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl ⟷ Firstrichtung
- z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
- (O) Nur Einzelhäuser zulässig
- (ED) Nur Hausgruppen zulässig (R=Reihenhäuser)
- Großkronige Bäume

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 05.03.81 die Änderung des Bebauungsplanes, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG, als Satzung beschlossen.
Die Änderung betrifft die Verschiebung der Baufläche auf dem Grundstück Flur 38, Nr. 14/2 in nördlicher Richtung.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.05.81 wird die Änderung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 27.05.81

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
-Planungs- und Vermessungsamt-

Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.09.1978 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Ledderhos" (Nr. 9/6.1) als Satzung beschlossen.

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

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.12.1978, Az.: 6/60/610-13/332, genehmigt.

Ausgefertigt: 30.06.1992
Bad Kreuznach, den
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 11.12.1978 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 02.07.1992 rückwirkend ab 10.01.1979 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung - Planungsamt - während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 03.07.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Text

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

1.1 Allgemeine Vorschriften (§ 1(2) BauNVO)

1.1.1 Das gesamte Baugebiet ist "reines Wohngebiet" (WR). In ihm sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO zulässig, wobei jede § 3 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den Grundstücken Flur 38, Parz. 34/2 bis 37/2, angesehen von notwendigen Mülboxen optimal der Straße, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.

1.1.3 Soweit im Plan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind ist ihre Anlage nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Sofern im Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, müssen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterbracht werden, pro Hauseinheit jedoch max. zwei Garagen.
Die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten hat sich nach den unter 3.2.2 gegebenen Vorschriften zu richten. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mindestens 5,00 m von der Straße her offen bleiben.
Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche von 5,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist. Im Bereich der geschlossenen Bauweise auf den Ledderhoser Weg (Nord-Ostseite) bezogenen Grundstücke sind die Garagen auf Grund der topographischen Verhältnisse in 1,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mit paralleler Anordnung des Stellplatzes, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

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

Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstwerte der Geschoßzahl festgesetzt.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Reihenhausbebauung und Hausgruppen sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V. mit § 124 LBauO)
Die Dachneigung soll 0° - 35° betragen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2.2 Im Bereich der auf den Grundstücken Flur 38, Parz. 34/2 bis 37/2 ausgewiesenen Flächen ist die Beseitigung des hochstämmigen Baumbestandes nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüberhinaus ist der hochstämmige Baumbestand zur Wahrung des Park-Charakters des Gebietes zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. (§ 9 (1) 25 a und b BBauG)
Wo im Plan für Grundstückszufahrten und Stellplätze keine besonderen Festlegungen getroffen sind, sind die erforderlichen Zufahrten (eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite je Grundstücksgrenze) und die Stellplatzflächen (max. zwei Stellplätze für Pkw je Grundstück) so anzuordnen, daß vorhandener ansehnlicher Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

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

3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RASt) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Grundstücke im Parkwohngebiet (s. Planzeichen) sind nur bei einer Mindestgröße von 1300 qm bebaubar.

~~5.0 Beschließung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen~~

~~5.1 Die bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Zone, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, ist nur dann zulässig, wenn eine Sonnenaufstellung an der Straßenseite der Straße, über die die Grundstücke erschlossen werden soll, angeordnet und auf Dauer sichergestellt ist. Außerdem ist die Grundstückszufahrung an das Straßennetz nachzuweisen.~~

6.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich

6.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und die der Ableitung von Abwässer dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sog. Kompaktstationen.

6.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis eines anliegenden Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.

6.3 Die Untere Aufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich anderer Dachformen im Parkwohngebiet.

Satzung

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 21.09.1978 wird für die Stadt Bad Kreuznach folgendes Ortsrecht erlassen:

§ 1 Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.7.1952 [illegible] und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach den Bebauungsplan für das Teilgebiet 9/6.1 (In der Ledderhos) [illegible] Flur 37 und 38 und 33

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)

Nordgrenze Fl. 38 Flurst. 127/19; Ostgrenzen Fl. 38 Flurst. 93/2; 94/2 u. 2; [illegible] Fl. 38 Flurst. 81/22, 82/22, 83/22, 84/22, 87/13, 31/2, 103/33 u. 104/33; Nordgrenze Fl. 38 Flurst. 87/2, geradlinige Verlängerung bis zur Südostgrenze Fl. 38 Flurst. 62/3 (Ledderhoser Weg); Südostgrenze Fl. 38 Flurst. 62/3 (Ledderhoser Weg) bis zur Nordecke Fl. 38 Flurst. [illegible] Fl. 38 Flurst. 39/1 u. 39/2 bis zum Schnitt mit der geradlinigen Verlängerung der Ostgrenze Fl. 38 Flurst. 38/3, geradlinige Verlängerung und Südostgrenze Fl. 38 Flurst. 38 Flurst. 37/2 bis zum Schnitt mit der geradlinigen Verlängerung der Südgrenze Fl. 38 Flurst. 34/4, geradlinige Verlängerung und Südostgrenzen Fl. 38 Flurst. 34/4 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Südgrenze Fl. 38 Flurst. 34/2 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Südgrenze Fl. 37 Flurst. 20, geradlinige Verlängerung und Südgrenze Fl. 37 Flurst. 20, geradlinige Verlängerung bis zur Westgrenze Fl. 37 Flurst. 44/19 (Rheingrafenstraße) Westgrenze Rheingrafenstr. bis zur geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze Fl. 38 Flurst. 127/19.

§ 2 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.

§ 3 Der Bebauungsplan wird gem. § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 11.01.1979
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

STADT BAD KREUZNACH

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 16.8.1977
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag:

STADT BAD KREUZNACH

Ltd. Stadtbaudirektor

Dipl. Ing.

Die Kartenvorlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes vom 28.7.77 fortgeführt. Topographischer Hinweis: [illegible] und eigene örtliche Vermessungsabteilung der Bauverwaltung ist den Stand von August 1977 überprüft worden.

Bad Kreuznach, den 15.8.77
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 4.4.1977 die Erörterung mit den Bürgern am 13.4.1977 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 14.4.1977 bis einschl. 28.4.1977 zur Einsichtnahme aus.
Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 13.04.1977 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 14.4.77
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

STADT BAD KREUZNACH

Baudezernent

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom [illegible] nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.9.1977 in der Zeit vom 10.10.1977 bis 9.11.1977 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom [illegible] benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 10.11.77
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

STADT BAD KREUZNACH

Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 21.9.1978 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 25.9.1978
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

STADT BAD KREUZNACH

Oberbürgermeister

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 11. 12. 1978
Az.: 6/60/610-13/332
Bad Kreuznach, den 11. 12. 1978
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i.A.

STADT BAD KREUZNACH

(MEIBORG)
LEITENDER KREISRECHTSDIREKTOR

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 11.12.1978 Az.: 6/60/610-13/332, am 10.01.1979 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:

Der entsprechend des nach § 173 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 als Bebauungsplan weitergeltende Teil der Baupolizeiverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke vom 31.10.1959, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 8.8.1960

Bad Kreuznach, den 11.1.1979
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

STADT BAD KREUZNACH

Oberbürgermeister