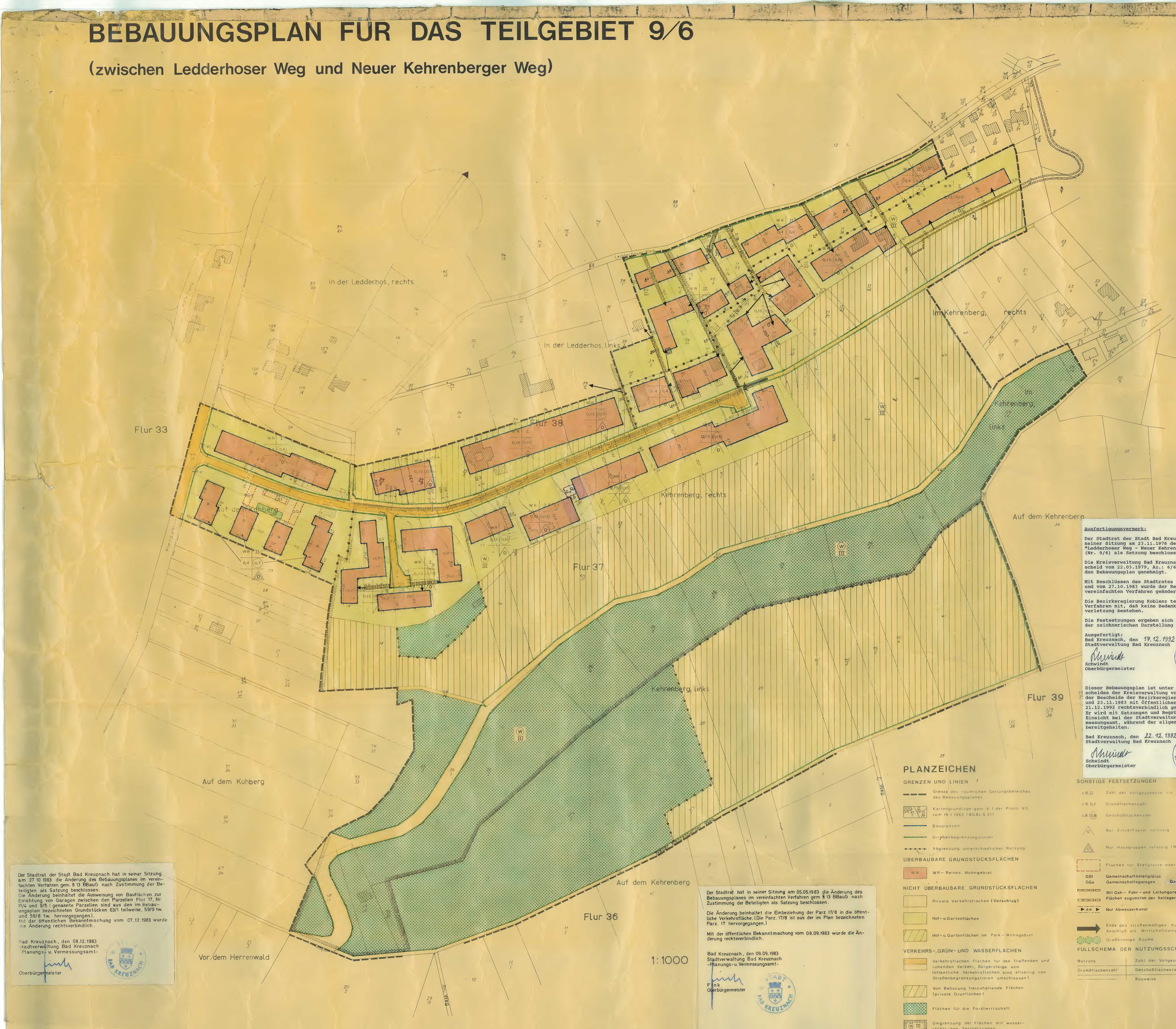
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET 9/6

(zwischen Ledderhoser Weg und Neuer Kehrenberger Weg)



Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 27.10.1983 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG nach Zustimmung der Beteiligten als Satzung beschlossen.
Die Änderung beinhaltet die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung von Garagen zwischen den Parzellen Flur 17, Nr. 11/4 und 9/5 (genannte Parzellen sind aus den im Bebauungsplan bezeichneten Grundstücken 63/1 teilweise, 59/9 tw. und 58/8 tw. hervorgegangen).
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.12.1983 wurde die Änderung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 08.12.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs-u. Vermessungsamt-

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.05.1983 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem § 13 BBauG nach Zustimmung der Beteiligten als Satzung beschlossen.

Die Änderung beinhaltet die Einbeziehung der Parz 17/8 in die öffentliche Verkehrsfläche. (Die Parz. 17/8 ist aus der im Plan bezeichneten Parz. 17 hervorgegangen.)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.09.1983 wurde die Änderung rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach, den 09.09.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
-Planungs-u. Vermessungsamt-

Fink
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

GRENZEN UND LINIEN

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- WR – Reines Wohngebiet

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Private Verkehrsflachen (Vorschlag)
- Hof- u. Gartenflächen
- Hof- u. Gartenflächen im Park – Wohngebiet

VERKEHRS-, GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN

- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflachen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (private Grunflächen)
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (W) – Wasserschutzgebiet- Zone III

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
- z.B. 0,4 – Grundflachenzahl
- z.B. (0,8) – Geschoßflachenzahl
- O – Nur Einzelhäuser zulässig
- △ – Nur Hausgruppen zulässig (R = Reihenhäuser)
- Flächen fur Stellplatze oder Garagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- GGa – Gemeinschaftsgaragen – Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke
- ▶A K◀ – Nur Abwasserkanal
- Ende des straßenmäßigen Ausbaues, Anschluß als Wirtschaftsweg
- Großkronige Baume

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflachenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Auffertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 23.11.1978 den Bebauungsplan "Ledderhoser Weg – Neuer Kehrenberger Weg" (Nr. 9/6) als Satzung beschlossen.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat mit Bescheid vom 22.03.1979, Az.: 6/60/610-13/340, den Bebauungsplan genehmigt.

Mit Beschlüssen des Stadtrates vom 05.05.1983 und vom 27.10.1983 wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Bezirksregierung Koblenz teilte zu beiden Verfahren mit, daß keine Bedenken wegen Rechtsverletzung bestehen.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 17.12.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Bescheides der Kreisverwaltung vom 22.03.1979 und der Bescheide der Bezirksregierung vom 25.07.1983 und 23.11.1983 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.12.1992 rechtsverbindlich geworden.
Er wird mit Satzungen und Begründungen zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 22.12.1992
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Text

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

1.1 **Allgemeine Vorschriften (§ 1(2) Bau NVO)**

1.1.1 Das gesamte Baugebiet ist "reines Wohngebiet"(WR). In ihm sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO zulässig, wobei gem. § 9 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in Park-Wohngebiet, ausgenommen von notwendigen Müllboxen entlang der Straße, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Im übrigen Baugebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m haben.

1.1.3 Soweit in Plan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind, ist ihre Anlage nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Sofern in Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, müssen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden, pro Hauseinheit jedoch max. zwei Garagen. Die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten hat sich nach den unter 5.2.3 gegebenen Vorschriften zu richten.
Garagenzufahrten sollen auf teilplatzlänge mindestens 5,00 m von der Straße her offen bleiben.
Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche (± 3 %) von 9,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist.
Im Bereich der erschließungspflichtig auf den Ledderhoser Weg mittelbar und unmittelbar bezogenen Grundstücke sind die Garagen auf Grund der topografischen Verhältnisse in 7,50 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) 1a BBauG)
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) 1b BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Nachrüstung soll 0,— betragen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

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

3.2.2 Im Bereich der als Park-Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist die Beseitigung des hochstämmigen Baumbestandes nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüberhinaus ist der hochstämmige Baumbestand zur Wahrung des Parkcharakters des Gebietes zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. (§ 9 (1) 15 und 16 BBauG)

3.2.3 Wo im Plan für Grundstückszufahrten und Stellplätze keine besonderen Festlegungen erfolgt sind, sind die erforderlichen Zufahrten (eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite je Grundstückseinheit) und die Stellplatzflächen (max. zwei Stellplätze für Pkw je Grundstück) so anzuordnen, daß vorhandener hochstämmiger Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

3.2.4 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie ist auf dem Nachbargrundstück ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auszulaufen.
Aufschüttungen bis zu max. 0,40 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

3.2.5 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,70 m über Oberkante der in diesen Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1c BBauG)
Die Grundstücke im Parkwohngebiet (s. Planzeichen) sind nur bei einer Mindestgröße von 1.500 qm bebaubar.

~~7.0 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 2 BBauG)~~
~~s. Planzeichen~~

~~7.1 Art und Weise der Nutzung~~

~~7.1.1 Die Flächen können landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.~~

~~7.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Gewinnung von Steinen und Erde ist unzulässig.~~

~~7.1.3 Einfriedigungen zwischen Grundstücken oder zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune bis zu 1,20 m Höhe über Gelände zulässig; diese Höhenbeschränkung gilt nicht für an ihrer Stelle angelegte Gehölzpflanzungen.~~

~~7.1.4 Bei der Neuanlage von Abböschungen gelten die gleichen Vorschriften wie in Baugebiet (vgl. 3.2.4)~~

~~7.2 Ausnahmen~~
~~Die Untere Baraufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich~~

~~7.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwässer dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sogenannte Kompaktstationen;~~
~~7.2 anderer Bauungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.~~

7.3 **anderer Dachformen im Parkwohngebiet**

Satzung

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom **23.11.1978** wird für die Stadt Bad Kreuznach folgende Satzung erlassen:

§ 1
Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1976 (BGBl. I S. 2256) beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach den Bebauungsplan für das Teilgebiet 9/6 (zwischen Ledderhoser Weg und Neuer Kehrenberger Weg) – Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 33, 37, 38 –

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Westgrenze Flur 38 Nr. 59/9, westliche und südwestliche Wegegrenze Flur 37 Nr. 9, südöstliche Wegegrenze Flur 37 Nr. 9/4, westgrenze Flur 37 Nr. 30/3, Nordgrenze Flur 37 Nr. 30/5, Nr. 30/3, Nordgrenze Flur 37 Nr. 61/12, westgrenze Flur 37 Nr. 19, Südgrenze Flur 37 Nr. 26, westgrenze Flur 37 Nr. 44/19, Nordgrenze Flur 37 Nr. 21/1, Nordwestgrenzen Flur 38 Nr. 44/1, 44/2, gerad linige Verlängerung der Nordwestgrenze Flur 38 Nr. 44/2 bis zum Schnitt mit der Südwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Südwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Nordwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Südwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Nordwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, gerad linige Verlängerung der Nordwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4 bis zum Schnitt mit der Südwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Südwestgrenze Flur 38 Nr. 44/4, Nord