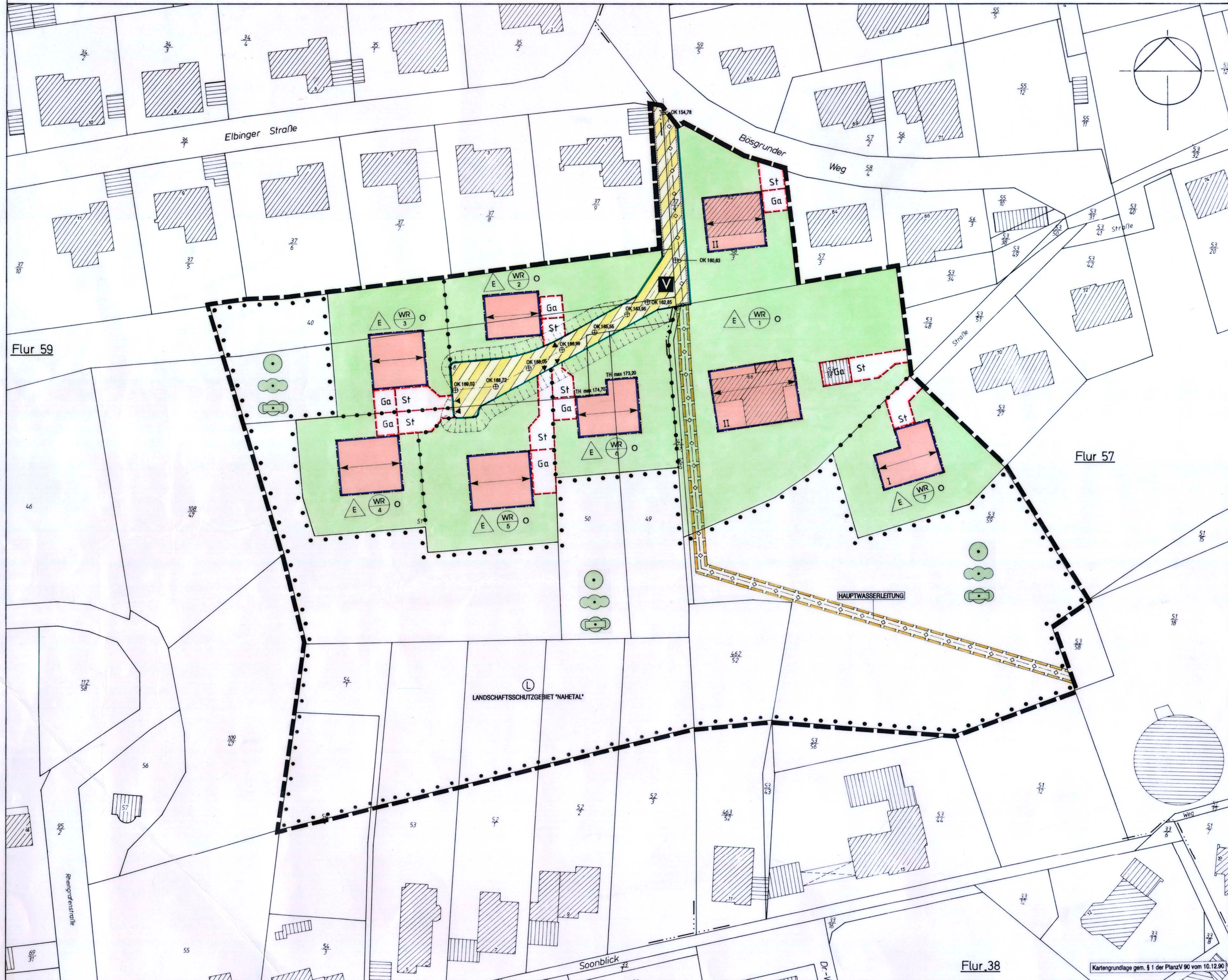


BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH NR. 9/71

FÜR DEN BEREICH BÖSGRUND M. 1:500



Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	Reines Wohngebiet (Gebietsnummer 1) (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)	z.B. (DA) Geschosshöhenzahl als Höchstmaß z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. GR 300 qm zulässige Grundfläche z.B. GF 450 qm zulässige Geschosfläche z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH max Traufhöhe als Höchstmaß (Schnittlinie Wandaußenseite und Dachhaut)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 33 BauNVO)	o Offene Bauweise E Nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Festrichtung
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Gartenflächen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Strassenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbedingter Bereich Einfahrt
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	Unterirdisch
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	zu erhaltende Bäume zu erhaltende Sträucher zu erhaltende sonstige Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	St Stellplätze Ga Garagen Mit Gelb- oder Gelbgrün markierte Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Oberkante von NN (Straßenachse) (§ 9 Abs. 2 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 10 BauNVO)

Rechtsgrundlagen																																																																	
a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)	b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 01.04.1991																																																																
c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990.																																																																
e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPLG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)	f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der Fassung vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).																																																																
Text																																																																	
1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7.4 Im Plangebiet sind Einfriedungsmauern entlang der Straßengrenzen auf der Oberseite mit standortgerechten Hängegewächsen zu bepflanzen.																																																																
1.1 Das gesamte Baugebiet ist Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO).	7.5 Auf den Baugrundstücken errichtete Stützmauern sowie Einfriedungen über 1,00 m Höhe sind über die gesamte Fläche zu begrünen, z. B. mit - Schling-Knöterich - Gemeiner Efeu - Blauregen																																																																
1.1.1 Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	7.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - sind auf mindestens 60 % ihrer Fläche intensiv mit standortgerechten Strauchgewächsen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität der Bepflanzung 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe ca. 150 - 200 cm, Pflanzdichte 1 Stück auf 2 m². Anzupflanzen sind entsprechend der Bestandsvegetation z. B. - Holunder - Haselnuß - Vogelkirsche - Weißiger Schneeball - Hirtentiegel																																																																
2.0 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)	7.7 Je Baugrundstück sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - mindestens 3 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, z. B. - Stieleiche - Bergahorn - Spitzahorn - Sommerlinde - Rotbuche - Walnuß																																																																
2.1	7.8 Die auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Anpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen, Ausfälle sind zu ersetzen.																																																																
<table><tr><th></th><th>WR 1</th><th>WR 2</th><th>WR 3</th><th>WR 4</th><th>WR 5</th><th>WR 6</th><th>WR 7</th></tr><tr><td>Zulässige Grundfläche - GR in qm</td><td>255</td><td>340</td><td>370</td><td>410</td><td>310</td><td>300</td><td>300</td></tr><tr><td>Zulässige Geschosfläche - GF in qm</td><td>270</td><td>340</td><td>365</td><td>385</td><td>340</td><td>300</td><td>300</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl - GFZ</td><td>0,3</td><td>0,3</td><td>0,3</td><td>0,3</td><td>0,3</td><td>0,3</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Geschosshöhenzahl - GHZ</td><td>max. II</td><td>max. II</td><td>max. II</td><td>max. II</td><td>max. II</td><td>max. II</td><td>max. II</td></tr><tr><td>Zahl der Geschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Traufhöhe Nordseite</td><td>max. 171,50</td><td>max. 172,50</td><td>max. 176,50</td><td>max. 177,70</td><td>max. 171,50</td><td>max. 171,50</td><td>max. 171,50</td></tr><tr><td>Traufhöhe Südseite</td><td>max. 171,50</td><td>max. 172,50</td><td>max. 176,50</td><td>max. 177,70</td><td>max. 171,50</td><td>max. 171,50</td><td>max. 171,50</td></tr></table>		WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7	Zulässige Grundfläche - GR in qm	255	340	370	410	310	300	300	Zulässige Geschosfläche - GF in qm	270	340	365	385	340	300	300	Grundflächenzahl - GFZ	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	Geschosshöhenzahl - GHZ	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II	Zahl der Geschosse	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	Traufhöhe Nordseite	max. 171,50	max. 172,50	max. 176,50	max. 177,70	max. 171,50	max. 171,50	max. 171,50	Traufhöhe Südseite	max. 171,50	max. 172,50	max. 176,50	max. 177,70	max. 171,50	max. 171,50	max. 171,50	8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7																																																										
Zulässige Grundfläche - GR in qm	255	340	370	410	310	300	300																																																										
Zulässige Geschosfläche - GF in qm	270	340	365	385	340	300	300																																																										
Grundflächenzahl - GFZ	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3																																																										
Geschosshöhenzahl - GHZ	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II	max. II																																																										
Zahl der Geschosse	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1																																																										
Traufhöhe Nordseite	max. 171,50	max. 172,50	max. 176,50	max. 177,70	max. 171,50	max. 171,50	max. 171,50																																																										
Traufhöhe Südseite	max. 171,50	max. 172,50	max. 176,50	max. 177,70	max. 171,50	max. 171,50	max. 171,50																																																										
2.1.1 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.	8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.																																																																
2.1.2 Die festgesetzten zulässigen Grundflächen - GR - beinhalten die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Flächen.	8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- oder Bürgersteigfläche zu dulden.																																																																
2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.	9.0 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO)																																																																
2.2 Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und Umkleeschleusen ganz mitzurechnen.	9.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der Straßengrenzen und seitlich bis zum Schnitt mit der straßenseitigen Gebäudelucht dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.																																																																
2.3 Die festgesetzten Traufhöhen sind zu ermitteln am Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.	9.2 Stützmauern in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenzen und straßenseitiger Gebäudelucht sind unzulässig.																																																																
3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9.4 Stützmauern im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - hinter der straßenseitigen Gebäudelucht sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig, ausgenommen auf den Baugrundstücken Nr. 2 und 3, wo derartige Anlagen unzulässig sind.																																																																
3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.	10.0 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)																																																																
3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.	10.1																																																																
3.3 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.	<table><tr><th></th><th>WR 1</th><th>WR 2</th><th>WR 3</th><th>WR 4</th><th>WR 5</th><th>WR 6</th><th>WR 7</th></tr><tr><td>OK Garagenboden</td><td>max. 166,50</td><td>max. 169,50</td><td>max. 170,50</td><td>max. 171,20</td><td>max. 166,50</td><td>max. 166,50</td><td>max. 166,50</td></tr><tr><td>OK Geländeanschluß an Gebäude Nordseite</td><td>max. 165,00</td><td>max. 167,00</td><td>max. 169,00</td><td>max. 170,00</td><td>max. 165,00</td><td>max. 165,00</td><td>max. 165,00</td></tr><tr><td>OK Geländeanschluß an Gebäude Südseite</td><td>max. 168,00</td><td>max. 169,00</td><td>max. 170,00</td><td>max. 171,00</td><td>max. 168,00</td><td>max. 168,00</td><td>max. 168,00</td></tr></table>		WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7	OK Garagenboden	max. 166,50	max. 169,50	max. 170,50	max. 171,20	max. 166,50	max. 166,50	max. 166,50	OK Geländeanschluß an Gebäude Nordseite	max. 165,00	max. 167,00	max. 169,00	max. 170,00	max. 165,00	max. 165,00	max. 165,00	OK Geländeanschluß an Gebäude Südseite	max. 168,00	max. 169,00	max. 170,00	max. 171,00	max. 168,00	max. 168,00	max. 168,00																																
	WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7																																																										
OK Garagenboden	max. 166,50	max. 169,50	max. 170,50	max. 171,20	max. 166,50	max. 166,50	max. 166,50																																																										
OK Geländeanschluß an Gebäude Nordseite	max. 165,00	max. 167,00	max. 169,00	max. 170,00	max. 165,00	max. 165,00	max. 165,00																																																										
OK Geländeanschluß an Gebäude Südseite	max. 168,00	max. 169,00	max. 170,00	max. 171,00	max. 168,00	max. 168,00	max. 168,00																																																										
4.0 Nebenanlagen	11.0 Ausnahmen																																																																
4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - Anlagen, die keine Gebäude sind wie Terrassen, Pergolen und Mülltonnenschirme sowie Einfriedungen und Stützmauern im Rahmen der hierzu getroffenen Festsetzungen. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	Ausnahmen können zugelassen werden:																																																																
5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11.1 zu Ziff. 5.3 Verlegung der festgesetzten Garagen- und Stellplatzzufahrten, sofern dies geländebedingt erforderlich ist und die versiegelten Grundstücksflächen nicht vergrößert werden.																																																																
5.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	11.2 zu Ziff. 9.4 Höhere Stützmauern, sofern dies geländebedingt erforderlich ist.																																																																
5.1.1 Die Festsetzung der Flächen für Garagen gilt auch unterhalb der Geländeoberfläche.	12.0 Nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)																																																																
5.2 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	12.1 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Nahetal" (Verordnung vom 27.03.1972)																																																																
5.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sind nur wie in der Planzeichnung festgesetzt zulässig. Sonstige Grundstückszufahrten sind unzulässig.	13.0 Hinweise																																																																
6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO)	1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde gemeldet werden (§ 17 BschpflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.																																																																
6.1 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° zulässig.	2. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist es notwendig, daß in jedem Wohngebäude durch den Eigentümer auf dessen Kosten eine Druckerhöhungsanlage installiert wird.																																																																
6.2 Die Dachdeckung der Wohngebäude darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln erfolgen. Eine Dachdeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.																																																																	
6.3 Garagen und Bauten der Versorgung i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken. Ausgenommen hiervon sind in die Wohngebäude integrierte Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.																																																																	
6.4 Dachgauben und Dachabschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben und dürfen in der Addition nicht breiter sein als 1/4 der Gebäudebreite auf der Nordseite der Gebäude und 1/3 auf der Südseite der Gebäude.																																																																	
7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 a BNatSchG)																																																																	
7.1 Die Nord-, West- und Ostfassaden der Wohngebäude sind auf mindestens 20 % ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen, z. B. mit - Schling-Knöterich - Gemeiner Efeu - Blauregen																																																																	
7.2 Die Dachflächen von flach abzudeckenden Garagen und Bauten der Versorgung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.																																																																	
7.3 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Eingriffe wie Veränderungen des Geländeprofiles, Errichtung von Stützmauern sowie die Herstellung sonstiger Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Die Flächen sind von Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten freizuhalten bzw. gegen solche zu sichern.																																																																	

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 23.08.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 27.04.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Minister
Oberbürgermeister



Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 27.04.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Zaw



Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom März 1995 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 27.04.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Zaw



Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.09.1993 die Erörterung mit den Bürgern am 30.09.1993 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 01.10.1993 bis einschl. 14.10.1993 zur Einsichtnahme aus. Die gem. § 4 Abs. 1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 06.10.1993 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 19.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Zaw



Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 15.08.1995 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obestehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 19.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Zaw



Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obestehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 15.08.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Sturm



Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan für den Bereich "Bösggrund" (Nr. 9/71) in seiner Sitzung am 05.10.1995 als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 12.08.1999
STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Sturm

Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist nach dem Satzungsbeschuß des Stadtrates vom 05.10.1995 am 15. JAN. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungsamt, bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 18. JAN. 1999
STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Sturm

Oberbürgermeister

