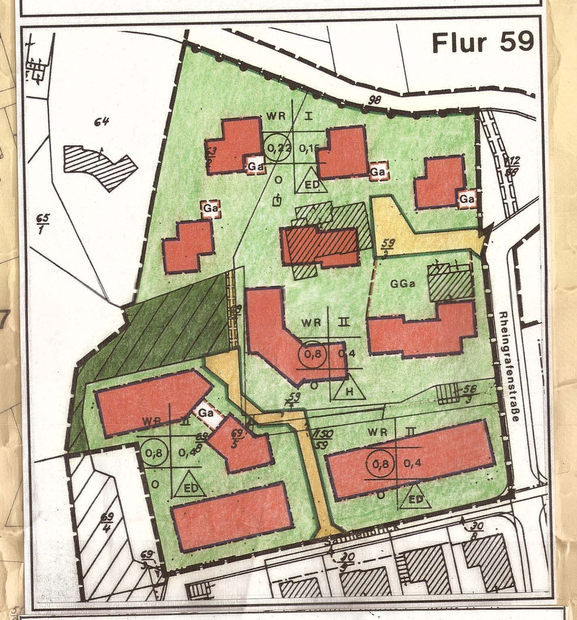
BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH SOONBLICK–SALINENBLICK

(Nr. 9/7)

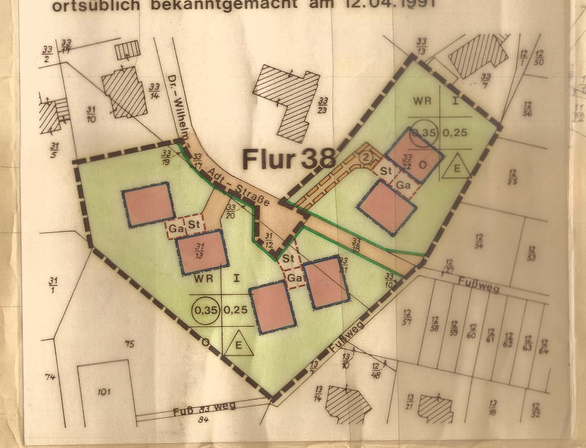
BAD KREUZNACH

Vereinfachte Änderung gem. Stadtratsbeschluss vom 06.05.1993
ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.1993



Text Ziff. 1.1.1 Letzter Satz:
Im Bereich der nördlich der Straße Soonblick vorgesehenen Bebauung sowie der Bebauung entlang der Nordseite der Straße Salinenblick gilt diese Einschränkung nicht.

Vereinfachte Änderung gem. Stadtratsbeschluß
vom 31.01.1991
ortsüblich bekanntgemacht am 12.04.1991



Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 09.12.1982 den Bebauungsplan für den Bereich Soonblick–Salinenblick (Nr.9/7) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung in Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.04.1983, Az.: 379-15 genehmigt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 31.01.1991 wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert. Die Bezirksregierung teilte zu diesem Verfahren mit, daß keine Bedenken wegen Rechtsverletzung bestehen.

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

Ausfertigt:
Bad Kreuznach, den 24.03.1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Begnahme der Bescheide der Bezirksregierung vom 26.04.83 und vom 14.03.91 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26. MRZ. 1993 rechtsverbindlich geworden.

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

Bad Kreuznach, den 26. MRZ. 1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 30. 7. 1981 (BGBl. I Seite 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

z.B. (0,6) Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

O — Offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
H — Nur Hausgruppen zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Jugendherberge –

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof- und Gartenflächen
Waldflächen gem. § 9 Landesforstgesetz vom 2. 2. 77
Vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den nach Osten und Westen anschl. vorhandenen Waldflächen

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität (Trafostation)
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
Ga — Garagen
GGa — Gemeinschaftsgaragen
L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der StBVG auf Flurst. 112/38
② zugunsten der Anliegergrundstücke ③ zugunsten des Flurstücks 63/2
Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Text

Bebauungsplan für den Bereich Soonblick - Salinenblick (Nr. 9/7)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38, 57 und 58

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

1.1 Gliederung (§ 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Das gesamte Baugebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR).
In ihm sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO zulässig, wobei gem. § 1 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
Im Bereich der nördlich der Straße Soonblick vorgesehenen Bebauung gilt diese Einschränkung nicht.

1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind 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 untergebracht werden.
Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mind. 5,00 m von der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene (+ 1 %) Fläche von 5,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist.

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 jeweils eingetragenen Höchstmaße (OKZ/KFZ und Geschoßzahl) begrenzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Heranziehung von Bebauung freihaltender Flächen (auch Waldflächen) zulässig, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen.

3.0 Bauweise
(dritter Abschnitt BauNVO § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zugangswege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Neuanlage von Böschungen gegen Grundstücksgrenzen darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m davor auslaufen. Bei rechtwinkelig zu Straßenrändern Straßenrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Grenze herangeführt werden.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 123 Abs. 5 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264).

4.1 Einfriedigungen

Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie mit Hinter einem Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung in rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

4.2 Die Dachformen der Wohngebäude sollen sich den vorhandenen anpassen und eine Dachneigung von 35 - 55 % haben.
In Bereichen, in denen noch keine Bebauung vorhanden ist, sind Satteldächer vorzusehen.

5.0 Ausnahmen

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

5.1 des näheren Heranrückens von Gebäuden an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

5.2 anderer Formen der Einfriedigungen, wenn dadurch eine harmonische Anpassung an bereits bestehende Anlagen erreicht wird;

5.3 anderer Dachneigungen, wenn die gem. 4.2 dieser Textvorschriften erreichbare Firsthöhe dadurch nicht überschritten wird;

5.4 der Anordnung von geländeabstützenden Stützmauern innerhalb der nicht überbaubaren Freiflächen der Grundstücke, wenn ihre Ansichtsflächen nicht höher als 1,20 m sind und dabei der Verlauf des natürlichen Geländes im wesentlichen erhalten bleibt.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in 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.

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 18.05.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
In Auftrag:
Ltd. Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- u. Vermessungsamt
In 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 von Nov. 1981 gebracht worden.
Bad Kreuznach, den 28.5.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand die ortsübliche Bekanntmachung vom 25.03.1981 die Erörterung mit den Bürgern am 31.03.1981 sowie zusätzlich bei der Vorentwurf in der Zeit vom 01.04.1981 bis einschl. 14.04.1981 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 24.09.1980 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 15.04.1981
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.06.1982 in der Zeit von 14.06.1982 bis 14.07.1982 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG beteiligten Stellen sind von der Auslegung mit Schreiben vom 27.05.1982 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 15.07.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 09.12.1982 den Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 10.12.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Genehmigt
Koblenz, den 26.04.1983
Az.: 379-15
K O B L E N Z 26.04.1983
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

26.04.1983 — 379-15 — 11.07.1983 — Bezirksregierung Koblenz

11.07.1983

Öffentliche Bekanntmachung siehe nebenstehend