BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „AUF DEM KUHBERG"

Nr. 9/8

BAD KREUZNACH

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Nahetal"
(Verordnung vom 27. 03. 1972)

PLANZEICHEN

Katastergrundlage 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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl

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

HD Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

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

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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

M. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Flurstücke 31/1 und 31/3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) (2) der Stadt. Betriebs- und Verkehrsgesellschaft

Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Fläche für Lärmschutzwall an der Jugendherberge (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Firstrichtung

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

z.B. GW III Heilquellenschutzgebiet Zone III

Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs 6 BBauG)

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität (Trafostation)

HINWEIS

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

Text

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

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich und entlang den Erschließungsstraßen Rheingrafenstraße und Ledderhoser Weg als Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO), im übrigen Bereich als Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO) und südlich der Jugendherberge als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG) festgesetzt.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - sind die in § 4 (2) 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig, ausgenommen im Bereich der Eckbebauung zwischen Einmündung Rheingrafenstraße in den Ledderhoser Weg und der westlichen Bebauungsplangrenze, wo gemäß § 1 (7) 1 BauNVO im Erdgeschoß nur die in § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig sind.

1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet - WA - die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig sind.

1.2 Im Reinen Wohngebiet - WR - ist die in § 3 (2) BauNVO genannte Nutzungsart zulässig.

1.2.1 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß im Reinen Wohngebiet - WR - die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig sind.

1.2.2 Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Reinen Wohngebiet - WR - die Wohnnebaude je Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.3 Auf der Gemeinbedarfsfläche Jugendherberge sind bauliche Anlagen unzulässig. Schallschutzmaßnahmen als bepflanzter Erdwall h = 2,50 m sind innerhalb der im Plan dargestellten Flächen herzustellen.

1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie bis zur anschließenden Rampe eine ebene Fläche von mindestens 5,00 m angelegt wird.

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

2.1 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstwerte (GRZ, GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

3.1.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Bereich der Hausgruppenbebauung als abweichende Bauweise die Überschreitung der Baukörperlänge von 50,00 m zulässig ist.

4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

4.1 Für die Höherstellung der baulichen Anlagen gilt folgendes:
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird mit max. 0,45 m festgelegt; diese Höhe ist bei den talseits gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelänge zu ermitteln, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über dem gewachsenen Erdreich nicht überschritten werden darf. Bei den bergseits gelegenen Grundstücken gilt diese Höhe über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über der neuen Straßenhöhe nicht überschritten werden darf.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 (4) BBauG i.V. m. § 123 LBauO)

5.1 Die Dachneigung der Gebäude wird mit 30° - 35° festgesetzt. Garagen und bauten der Versorgung sind flach abzudecken, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.2 Eine Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist unzulässig.

5.3 In WR-Gebiet sind in den Dachgeschossen Drempel (Kniestock) über 0,50 m unzulässig.

6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2, 10 und 15 BBauG)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten sowie max. eines zusätzlichen PKW-Stellplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Bei der Anlage von Böschungen hinter Straßenbegrenzungslinien (ausgenommen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein und muß mindestens 1,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie enden.

6.3 Bei verschieden hohem Geländeniveau von Nachbargrundstücken muß das Gelände an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen mindestens 1,00 m breit und parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze so hoch ausgegraben oder aufgeschüttet werden, daß jeweils die halbe Höhendifferenz ausgeglichen wird.

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 (1) 21 BBauG)

7.1 Das Grundstück Flur 38 Nr. 307/31 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flur 38 Nr. 31/1 und 31/3 belastet.

7.2 Die Grundstücke Flur 38 Nr. 21 und 23,22 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Betriebs- und Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach belastet.

8.0 Lärmschutzwand (§ 9 (1) 24 BBauG)

8.1 Auf der für eine Lärmschutzwand ausgewiesenen Fläche ist eine entsprechende Anlage durch der gutachterlichen Stellungnahme mit einer Höhe von 3,20 m und einer Dicke von max. 1,00 m zu errichten und auf Dauer zu unterhalten.

9.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BBauG)

9.1 Im Bereich der Erschließungsstraße Ledderhoser Weg sind Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen zur Herstellung des Straßenkörpers innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zu dulden.
Sind keine besonderen Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen zeichnerisch festgesetzt, so gilt folgendes: Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 2,00 m Höhe zu dulden.

9.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,15 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Gehwegoberfläche zu dulden.

10.0 Einfriedungen
(§ 9 (4) BBauG i.V. m. § 123 LBauO)

10.1 Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen Ledderhoser Weg und Rheingrafenstraße sind im Bereich der straßenseitigen Baulinien und seitlich bis zur straßenseitigen Baulinie mit max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig. Die Garagen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich dazu zur straßenseitigen Baulinie sind nur als max. 0,30 m hohe massive Sockel ohne Zaun zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (hinter der straßenseitigen Baulinie) sind Einfriedungen als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig. Lebende Hecken als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur straßenseitigen Baulinie bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m, bei Eckgrundstücken an Straßeneinmündungen bis zu einer Höhe von ca. 0,70 m zulässig.

11.0 Ausnahmen

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

11.1.1 der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß bei eingeschossigen Bauten, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (4) LBauO/§ 16 BauNVO handelt.

11.1.2 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

11.1.3 anderer Dachformen für Garagen und Bauten der Versorgung, wenn die gestalterische Einordnung in das Straßenbild dies erlaubt.

11.1.4 höherer Zäune in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bei Hausgruppen und Doppelhäusern in Fortsetzung von zweiseitig bebauten Grenzen, wenn es sich dabei um einen Sichtschutz in leichter Bauweise von max. 2,00 m Höhe und max. 3,00 m Länge handelt, gemessen ab der rückwärtigen Hauswand.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 1617, geändert durch Art. 9 Abs. 1 des Vereinfachungsgesetzes vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 1061), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen vorhaben im Städtebaurecht vom 20.10.1981 (BGBl. I S. 1123)

b) Baunutzungsverordnung für Berlin (West) (BauNVO) vom 26. Februar 1974 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Wohnungsbauförderungsgesetze für Berlin (West) vom 26. Juli 1982

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

d) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982

e) Verordnung über die Baulinien, Baugrenzen und Bauflächen (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

f) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30 Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

g) § 45 des Gesetzes zum Schutze der Landschaft (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 14. Mai 1979 (GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes und anderer Gesetze (Landesplanungsänderungsgesetz - LPlanÄndG) vom 14. Juli 1981 (GVBl. S. 221), BS 2129-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (GVBl. S. 277)

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 30. Sept. 1982 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kreuznach, den 1. Juli 1986
In Vertretung
Beigeordneter

Aufgestellt
Bad Kreuznach, den 1.7.1986
Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
In Auftrag

Die Karte (Grundriß) ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. Es bestehen lediglich Grenzen, die aus den Katasterplänen und eigene örtliche Messung von der Vermessungsverwaltung Bad Kreuznach auf den Stand von November 1984 gebracht werden.
Bad Kreuznach, den 1. Juli 1986
Stadtverwaltung
Planungs- u. Vermessungsamt
In Auftrag

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan nach § 2 a (6) BBauG mit Begründung am 10. Januar 1983 zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung ist am 19. Januar 1983 erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit Begründung vom 19. Januar 1983 bis einschließlich 2. Februar 1983 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
29.12.1982
02.02.1983

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.1986 gemäß § 2 a (6) BBauG i.V. m. § 2 (8) BBauG erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung ist am 07.07.1986 erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit Begründung vom 06.08.1986 einschl. bis einschließlich 07.07.1986 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
01.07.1986

Bad Kreuznach, den 07.08.1986
Stadtverwaltung
Planungs- u. Vermessungsamt
In Auftrag

Der Katasterplan, der Bad Kreuznach für in seiner Fassung vom 06.11.1986 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnerischen Darstellung und nebenstehenden Text, als Satzung beschlossen.
Bad Kreuznach, den 07.11.1986
Stadtverwaltung
I.V.
Pfeifer (Beig.)

Genehmigt
gemäß Verfügung vom 06.02.87
Az.: 379-15
Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 06.11.1986 den Bebauungsplan "Auf dem Kuhberg" (Nr. 9/8) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 06.02.1987, Az.: 379-15, genehmigt.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 29.03.1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Bescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 06.02.1987 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.OKT.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 04.OKT.1993
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister