BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Lohrer Mühle

Nr.13/7

Mit vereinfachter Änderung vom 15.02.2008

Maßstab 1 : 500

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Private Grünfläche

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Bepflanzungen erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Wohnbaugrundstücke (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Landeswassergesetz (LWG)

Denkmalschutz- und pflegegesetz (DSchPflG)

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1, WA 2 und WA3

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA1, WA 2 und WA 3

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,5
Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) 4,60 m bis 5,75m, bezogen auf die mittlere Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsfläche.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wobei jedoch bei parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen ein seitlicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten ist.

4.2 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2 und WA3 sind geneigte Dächer - ausgenommen Pultdächer - mit einer Neigung von 30° - 38° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

6.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude im gesamten Plangebiet darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschiefer erfolgen. Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

6.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.).

7.0 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Im WA 1 nördlich der Straße Lohrer Mühle sind auf jedem Baugrundstück mind. 10 qm große Versickerungs- / Verdunstungsmulden mit einer maximalen Stautiefe von 0,30 m anzulegen, in die das jeweils anfallende unbelastete Oberflächenwasser einzuleiten ist. Innerhalb dieser Mulden sind Notüberläufe in Form von hochgesetzten Ablaufschächten vorzusehen, die an den Straßenkanal anzuschließen sind. Einzelfällige Richtlinien und Vorschriften sind zu beachten.

7.2 Das auf den Baugrundstücken im WA 3 südlich der Straße Lohrer Mühle anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über die südlich festgesetzten Erhaltungsflächen zu versickern.

8.0 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 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Fläche zum Schutz von Pflanzen und Tieren gem. § 34 LPlG - naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte-. Die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen unter Verwendung heimischer Pflanzenarten gem. Pflanzliste 1 und 3.

8.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind Nachpflanzungen gem. Pflanzliste 1 vorzunehmen.

8.3 Bei der im Norden des Plangebietes ausgewiesenen Ausgleichsfläche erfolgt die Ergänzung des vorhandenen Strauchbestandes durch Einbringung einer 1575 qm großen Streuobstwiese. Die in Pflanzliste 2 aufgeführten Obstbäume (Sortierung 16/18) sind hierbei zu verwenden. Mit einer auf den Standort abgestimmten Sestgutmischung ist die Fläche einzusäen und durch zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes als extensives Grünland zu entwickeln.

8.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 und WA 3 sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten als Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzlisten 3 und 4 anzulegen. Je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder drei Bäume 2. Ordnung aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen (Sortierung 16/18).

9.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Im gesamten Plangebiet ist für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie der Erschließungsstiche im WA1 die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 1,75 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,75 m Höhe zu dulden.

9.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,25 m und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

10.0 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Den Baugrundstücken im WA 1 werden die im nördlichen Planbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

10.2 Den Baugrundstücken im WA 1 und WA 3 wird der als Ausgleichsfläche festgesetzte Teil der Grundstücksfläche Flur 36 Nr. 2 (ca. 4300 qm) im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Bad Kreuznach "Im Hemmerich" (Nr. 9/10) zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

11.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

11.1 zu Ziff. 6.1
Andere Dachneigungen, sofern das städtebauliche Gesamtbild nicht gestört wird.

Hinweise

1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv bepflanzt und Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden. Regenwasser sollte möglichst gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Gießwasser verwendet werden.
3. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Baugrundstücke sind zum Schutz nachtaktiver Insekten möglichst Natriumdampflampen oder Leuchtmittel mit gleicher Wirkung zu verwenden.
4. Bei Durchführung baulicher Maßnahmen ist Oberboden (Mutterboden) entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.
5. Nach Landeswassergesetz bedürfen alle Geländeveränderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung zu erteilen ist.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Kleinkronige Einzelbäume
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix caprea (Salweide)

Pflanzliste 2

Obstbäume
- Malus domestica (Apfel)
- Pyrus communis (Birne)
- Prunus avium (Kirsche)

Pflanzliste 3

Sträucher
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum latana (Wolliger Schneeball)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzliste 4

Kletterpflanzen
- Hedera helix (Efeu)
- Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
am **24.02.2000**

Öffentliche Bekanntmachung
am **26.03.2004**

Bad Kreuznach, den **26.04.2005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB
am **05.04.2004**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.1 BauGB am **29.03.2004**

Bad Kreuznach, den **26.04.2005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Zapp

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
von **01.06.2005** bis **01.07.2005**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 3 Abs.2 BauGB am **30.05.2005**

Bad Kreuznach, den **04.07.2005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Zapp

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat
am **29.01.2007**
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den **30.01.2007**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
am **29.01.2007**

-Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am **01.02.2007**

Bad Kreuznach, den **01.02.2007**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister