

Bebauungsplan für das Teilgebiet 2/5 (zwischen Winzenheimer Straße, Stromberger Straße, Schöne Aussicht, Dr. Geisenheyner Straße - Innenbereich -)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 12

## TEXT

### Besondere Vorschriften

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Siehe Planzeichen

1.2 Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2.1 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

1.2.2 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2.3 Gem. § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die als eingeschossig ausgewiesenen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen erhalten dürfen.

1.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwuch, soweit das nicht den Vorschriften der Landesbauordnung widerspricht, zulässig.

1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die in § 17 (1) der BauNVO gegebenen Höchstwerte über das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden dürfen.

#### 3. Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.1.2 Für die von der Stichstraße erschlossenen Einfamilienhäuser sind Satteldächer mit 15 - 25° Dachneigung vorzusehen. Die Anordnung eines Drempels ist unzulässig.

3.1.3 Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über dem anschließenden, vor Baubeginn vorhandenen Niveau liegen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 25.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon bleibt das Grundstück Flur 12 Nr. 34/2.

3.2.2 Bei Neuanlagen von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Nachbargrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden.

### 3.2.3 Einfriedigungen

Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem Betonsockel angeordnet werden, wenn sie die Gesamthöhe von 1.00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1.50 m zulässig.

3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAST) sind Hecken und Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

## 4. Besondere Vorschriften für die Erschließung

4.1 Die im Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße dient nur zur Erschließung der westlich dieser Straße gelegenen Grundstücke aus Flur 12 Nr. 114/33 und 116/32. Ein Anschluß der östlich der Stichstraße gelegenen Grundstücke ist unzulässig..

## 5.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich

5.1 des näheren H<sub>A</sub>ranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

5.2 der A<sub>n</sub>ordnung von geländebedingten Stützmauern innerhalb der nicht überbaubaren Freiflächen der Grundstücke, wenn ihre Ansichtsfläche nicht höher als 1.00 m ist und das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt;

5.3 anderer Formen der Einfriedigung, wenn die Abweichung für den gesamten Abschnitt der Einfamilienhäuser gilt;

5.4 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;

5.5 anderer Dachformen und der Verringerung der Nachneigung bis 0°, wenn mehr als 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

## 6.0 Hinweis

Etwaige archäologische Funde sind dem Karl-Geib-Museum oder dem Staatl. Amt für Vor- und Frühgeschichte in Mainz zu melden.