

- 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 Bebauungspiangrenze, 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 Wohngebäude 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 Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschöszahl) 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 Höhenstellung der baulichen Anlagen gilt folgendes: Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird mit max. 0,15 m festgelegt; diese Höhe ist bei den talseits gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie 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° - 38° festgesetzt. Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.~~
- 5.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 5.3 Im WR-Gebiet sind in den Dachgeschossen Drempel (Kniestock) über 0,30 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. einem zusätzlichen Pkw-Stellplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 6.2 Bei der Neuanlage von Böschungen gegen Straßengrenzen (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 abgegraben 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. 107/31 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 81/22 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 gemäß der gutachterlichen Stellungnahme mit einer Höhe von 3,29 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 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

- 10.0 Einfriedungen
(§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 123 LBauO)
- 10.1 Die Einfriedungen der Grundstücke entlang den Erschließungsstraßen Ledderhoser Weg und Rheingrafenstraße sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinien und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.
Die übrigen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht sind nur als max. 0,30 m hohe massive Sockel ohne Zaun zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksteilen (hinter der straßenseitigen Bauflucht) sind Einfriedungen als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.
Lebende Hecken als Grundstücksabgrenzung sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht 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 gemäß § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:
- 11.1.1 der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschöß bei eingeschossigen Bauten, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Dachraum als Vollgeschöß im Sinne des § 2 (4) LBauO/§ 18 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 zwei-seitig bebauten Grenzen, wenn es sich dabei um einen Sichtschutz in leichter Bauweise von max. 2,00 m Höhe und max. 5,00 m Länge handelt, gemessen ab der rückwärtigen Hauswand.