

Bebauungsplan für das Teilgebiet 13/5.1 (Gelände der ehemaligen Ziegelei Henke an der Hüffelsheimer Straße)
- Gemarkung Bad Kreuznach Flur 27 und 28

TEXT

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Siehe Planzeichen

1.2 Mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2.1 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

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

1.3 Garagen sind auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 In dem für die Bebauung mit Terrassenhäusern vorgesehenen Gebiet gilt zusätzlich folgendes:

3.2.1 Jede Geschoßebene ist eine in sich abgeschlossene Einheit. Sie darf max. 2 Wohnungen haben. Ihre Erweiterung durch Nebenraum- und Zugangseinheiten in dem darunterliegenden Bereich (bergseitig) ist zulässig.

3.2.2 Um gegenseitige Beeinträchtigungen der einzelnen Geschoßebenen auszuschließen, gilt folgendes:

a) Die überbaubare Grundstücksfläche soll mit drei Baukörpern bebaut werden, die jeweils radial zum Hang anzuordnen sind.

b) Entsprechende Teile übereinanderliegender Einheiten sind zur Talseite hin um mindestens 4,00 m gegeneinander zurückzusetzen (Terrassen).

c) Aufbauten auf den Terrassenflächen sind unzulässig, wenn sie die Höhe der Brüstung überschreiten.

- d) Die Brüstungen der jeweils übereinander gestaffelten Terrassen sind zur Talseite hin als mindestens 0,7 m breite, zur Bepflanzung geeignete Wannen auszubilden.
 - e) Die Brüstungswannen können bis zu 1,00 m überkragen, sofern dies einheitlich für das gesamte Bauwerk erfolgt.
 - f) Gegenüber der straßenseitigen Begrenzung der Terrassen der untersten Wohneinheit muß die Front des Garagengeschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt werden, um Belästigungen einzuschränken.
- 3.2.3 Die aus der Überlagerung der Einheiten jeweils entstehende Gesamthöhe der Außenwände darf an keiner Stelle höher sein als 3 Geschosse + 1,00 m (0,25 m Sockel + 0,75 m Terrassenbrüstung)
- 3.3 Bei eingeschossigen Gebäuden ist geländebedingter Untergeschoßausbau zulässig.

4. Freiflächen

- 4.1 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.
- Hinweis: Rechtsverordnung ist nicht mehr gültig!
- 4.2.1 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.
- 4.2.2 Geländebedingte Stützmauern innerhalb der Grundstücke sollen in ihrer Ansichtsfläche nicht höher als 1,20 m sichtbar bleiben.
- 4.3 Einfriedigungen
Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßengrenzungsline nur hinter einem bis zu 40 cm hohen Beton- oder Steinsockel angeordnet werden. Ihre Höhe darf die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Grundstücksbegrenzungen im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
- 4.4 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.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit 15 - 25° Dachneigung vorzusehen.
Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung kann bei eingeschossigen Gebäuden die Dachneigung bis 45° betragen.

- 5.2 Die Anordnung eines Drennpels ist bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden, die in dem Bereich liegen, in dem verbindlich eingeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, unzulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

7. Ausnahmen

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

- 7.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 7.2 anderer Formen der Einfriedigung, wenn die Abweichung für den gesamten Abschnitt der Einfamilienhäuser gilt;
- 7.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;
- 7.4 anderer Dachformen und der Verringerung der Dachneigung bis 0°, wenn mehr als 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.