

Bebauungsplan "Rheingrafenstraße - südlich der Einmündung
Koernickestraße/Marienburger Straße" (Nr. 10/1 a Änderung)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 59 und 60

TEXT

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

- 1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)
1.1.1 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind
unzulässig.

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

- 2.1 Reines Wohngebiet
2.1.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO
genannten Höchstgrenzen.
2.1.2 Im Bereich der eingeschossigen Bebauung dürfen
Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind
Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche
Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig.
Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind
auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen un-
zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan
ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von
0° - 22° zulässig.

...

- 6.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 6.3 Im reinen Wohngebiet sind in den Dachgeschossen Drempe über 0,40 m unzulässig. Diese Höhe wird an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 17 LPflG)

- 7.1 Baugrundstücke im reinen Wohngebiet:
 - 7.1.1 Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - 7.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, so daß insgesamt mindestens 30 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind. Notwendige Zufahrten und Zugänge sowie Wege und Terrassen in untergeordnetem Verhältnis innerhalb der Grünflächen sind zulässig und bleiben bei der Berechnung des Grünflächenanteils unberücksichtigt.
 - 7.1.3 Auf je angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum heimischer Art und mittlerer Größe zu pflanzen.

8.0 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die Grundstücke Flur 59, Nr. 28/4 und 28/8 sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Flur 59, Nr. 28/9 und 28/10 belastet.
- 8.2 Das Grundstück Flur 59, Nr. 29/9 ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zwischen Rheingrafenstraße und Westgrenze Flur 59, Nr. 29/10 in einer Breite von 3,00 m zugunsten des Grundstücks Flur 59, Nr. 29/10 belastet.
- 8.3 Das Grundstück Flur 59, Nr. 69/12 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,00 m zugunsten der Städt. Betriebs- und Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach belastet.

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

- 9.1 Andere Standorte für Garagen (5.1)
- 9.2 Andere Flächen für Stellplätze (5.1)
- 9.3 Verringerung von flächendeckend bepflanzten Grundstücksteilen (7.1.2), wenn die entsprechende Fläche als Dachbegrünung oder durch Begrünung senkrechter Wandflächen hergestellt oder für je angefangene 100 m² Verringerung ein Baum mittlerer Größe und heimischer Art angepflanzt wird.

11.12.90
H. v. d. ...
H. v. d. ...