

85

Bebauungsplan für das Teilgebiet 14/4 (zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41) - Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 19, 25, 27 82 und 84

TEXT

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Siehe Planzeichen

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

1.2.1 Außer den in § 4 (2) BauNVO zulässigen Bauvorhaben sind folgende Ausnahmen zulässig:

1.2.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 (3) 2 BauNVO).

1.2.3 Tankstellen (gem. § 4 (3) 5 BauNVO)

1.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind - außer in den überbaubaren Grundstücksflächen - auch im seitlichen Bauwich, soweit das nicht den Vorschriften der LBauO widerspricht, zulässig.

1.3 Garagen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.
Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwichts für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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.

4. Freiflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierfür ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hinweis: RV ungültig!

4.1.1 ~~Im Bereich des Grundstücks Flur 82 Nr. 12/4 und 13/4 ist innerhalb der unter 4.1 genannten Flächen für den hier vorhandenen Handwerksbetrieb die Anlage eines Lagerplatzes in der Größe bis zu 500 qm zulässig.~~

4.2 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.

4.2.1 Die hohe Böschung im Nordwesten des Plangebietes ist so auszubilden, daß ihre Neigung an keiner Stelle steiler als 1 : 1,5 wird. Dabei ist die Böschungskrone so anzulegen, daß die Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet ist und eine Ausspülung der Böschung verhindert wird. Am Böschungsfuß sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Damit eine Anlage der Böschung gemäß 4.1 möglich ist, sind zweckentsprechende Rekultivierungsmaßnahmen zu treffen.

4.3 Einfriedigungen

Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem bis zu 0,30 m hohen Betonsockel angeordnet werden und eine 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.

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

Die Dachneigung soll im gesamten Plangebiet 20 - 30 ° betragen. Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken.

6. Ausnahmen

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

- 6.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 6.2 anderer Formen der Einfriedigungen;
- 6.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;
- 6.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0 °.

Plat vorgelesen
Landratsamt Bad Kreuznach