

# Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach zwischen Stromberger Straße und Winzenheimer Straße ( Nr. 2/5.1 )

## TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3 und WA4

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA1

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ max. 1,0

Traufhöhe ( Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut ) max. 9,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe ( OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN )

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Traufhöhe ( Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut ) max. 5,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe ( OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN )

2.3 Allgemeines Wohngebiet WA3

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Traufhöhe ( Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut ) max. 6,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe ( OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN )

2.4 Allgemeines Wohngebiet WA4

2.4.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ 1,0

Traufhöhe ( Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut ) min. 8,00m, max. 9,00 m, bezogen auf die im Plan angegebene Bezugshöhe ( OK Kanalschacht in der Winzenheimer Straße = 130,25 m ü. NN )

2.5 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.6 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA4 ) ganz mitzurechnen.

3.0 Bauweise  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

- 3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.
- 3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO )

- 4.1 Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wobei jedoch bei parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen ein seitlicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten ist.
- 4.2 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der nach Pkt. 6.1 festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.
- 4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
( § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO )

- 5.1 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 25° - 30° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude im gesamten Plangebiet darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschiefer erfolgen. Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 5.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig ( z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. ).

6.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB )

- 6.1 Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme notwendiger Eingänge und Zufahrten, mit möglichst heimischen Pflanzenarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2 Vorhandene Bäume im Plangebiet sind möglichst zu erhalten.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.

**7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers  
( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )**

- 7.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,00 m Höhe zu dulden.
- 7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung ( Betonrückenstützen ) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,25 m und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

**8.0 Ausnahmen  
( § 31 Abs. 1 BauGB )**

Ausnahmen können zugelassen werden:

Zu 5.1 hinsichtlich anderer Dachneigungen, wenn die Einfügung in das Straßenbild unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude dies erfordert.

**9.0 Nachrichtliche Übernahme  
( § 9 Abs. 6 BauGB )**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone II zu Gunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach. Die hierfür gültigen Schutzbestimmungen und Richtlinien sind zu beachten.

**Hinweise**

1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden ( § 17 DSchPflG ). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv bepflanzt und Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden. Regenwasser sollte möglichst gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Gießwasser verwendet werden.