

Bebauungsplan zwischen Brückes, Auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße (Nr. 2/8)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 11 und 73

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Der Bereich südöstlich der Winzenheimer Straße und teilweise entlang der Straße Auf dem Martinsberg ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.1.1 Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungsarten.
- 1.1.2 Ausnahmsweise können nur die in § 4 (3) 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zugelassen werden.
- 1.2 Ein Teilbereich zwischen Brückes, Stromberger Straße und Auf dem Martinsberg und ein Bereich entlang des Brückes sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.2.1 Zulässig sind nur die in § 6 (2) 1 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten.
- 1.2.2 Die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme ist unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) BauGB)

- 2.1 Es gelten die in § 17 (1) Spalte 2 und 3 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet (WA) und für Mischgebiet (MI) genannten Obergrenzen.

3.0 Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.

4.0 Höhenstellung von baulichen Anlagen  
(§ 9 (2) BauGB)

- 4.1 Für die Höhenstellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Flur 73 Nr. 10/3, 9/3, 6/3, 5/3, 7/2 und 4 gilt folgendes:  
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird auf max. 1,40 m auf Straßenmitte Brückes bezogen festgesetzt; diese Höhe ist in Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

Hat vorgelegen 20. Sep. 1991  
Bezirksregierung Koblenz

Stadt Bad Kreuznach-Direktion  
Kopie

## 5.0 Nebenanlagen

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 (5) 2. Satz BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## 6.0 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) LBauO)

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind in den Vorgartenflächen nur unter Herstellung eines 5,0 m breiten Grünstreifens entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig; sie sind in Rasenpflaster herzustellen.
- 6.3 Die erforderlichen Einstellplätze der Terrassenhäuser sind jeweils im Untergeschoß vorzusehen. Zusätzliche Stellplätze sind als Pergolen hinter der Straßenbegrenzungsmauer anzulegen; sie sind in Rasenpflaster herzustellen.

## 7.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) LBauO)

- 7.1 Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.
- 7.2 Die Dächer der Gebäude einschließlich Garagen und Bauten der Versorgung sind mit einer Dachneigung von 25° - 35° auszubilden.
- 7.3 Die Dacheindeckung hat in roten Dachziegeln oder in Natur- bzw. Kunstschieferplatten zu erfolgen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 7.4 Die Dachkonstruktion der Terrassenhausbebauung ist als Satteldach mit einem extrem außermittig angeordneten First auszubilden mit Schenkellängen der Ortgänge im Verhältnis 4/5 zu 1/5.
- 7.5 Die straßenseitige Traufhöhe (TH max.) der Terrassenhausbebauung beträgt max. 8,50 m auf Straßenmitte Brückes bezogen. Diese Höhe ist in der Mitte der Gebäudelinie zu ermitteln.
- 7.6 Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempeelhöhe ist an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren zu messen.
- 7.7 Einfriedigungen aus Beton-/Mauerwerk entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis max. 0,80 m zulässig.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) 20 und 25 a und 25 b BauGB;  
§ 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 5 und 17 (LPflG)

- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen.
- 8.2 Die vorhandenen Gehölze in den Vorgärten sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 8.3 Stellplätze als Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 8.4 Die im Hangbereich zwischen der Bebauung entlang der Straßen Auf dem Martinsberg/Winzenheimer Straße und der Bebauung entlang der Straße Brückes gelegenen Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen; die vorhandenen Reblandbrachen können der Sukzession überlassen bleiben oder sind als naturnahe Grünflächen anzulegen. Bei Neuanpflanzungen sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.
- 8.5 Aufgrund topographischer Gegebenheiten erforderliche Stützmauern aus Betonmauerwerk über 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.6 Neuanpflanzungen von Gehölzen sind entsprechend der Gehölzartenliste auszuführen, wobei der Standort bis zu 4,00 m verschoben werden kann; entsprechendes gilt für die im Zuge von Baumaßnahmen entfallenden Gehölze.

Auf nachfolgenden Grundstücken sind zu pflanzen:

Flur 73, Nr. 12	insgesamt 8 Obstbäume
Flur 11, Nr. 68/9 und 68/6	insgesamt 40 Obstgehölze und/oder Laubgehölze
Flur 73, Nr. 5/3, 6/3, 9/3 10/3	insgesamt 5 Laubgehölze
Flur 11, Nr. 43/3 und 43/4	insgesamt 3 Laubbäume 1. Ordnung und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine dreiseitige Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern
Flur 11, Nr. 64/2 und 61/4	insgesamt 4 Laubgehölze 1. Ordnung

9.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

- 9.1 Laubgehölze 1. Ordnung  
(H.-Stamm, 3 x verpflanzt, St.-Umfang 16 - 18 cm)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphollos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Nußbaum

Hier vorgelassen 20. Sep. 1991  
Bezirksverordnetenversammlung Koblenz ...

9.2 Laubgehölze 2. Ordnung  
(H.-Stamm oder Heister, 3 x verpflanzt, St.-Umfang 14 -  
16 cm, 200 - 250 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Malus i. S.	- Zierapfel
Prunus i. S.	- Zierkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstgehölze	

9.3 Sträucher  
(Str. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm)

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharicus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubrifolia	- Hechtsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

9.4 Kletterpflanzen

Clematis montana 'Rubens'	- Waldrebe
Lonicera i. S.	- Geißblatt
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus i.S.	- wilder Wein

10.0 Ausnahmen  
(§§ 31 (1) und 36 BauGB)

10.1 Ausnahmen können zugelassen werden:

Zu 7.2  
andere Dachneigungen für Garagen und Bauten der Versorgung

Zu 7.7  
andere Höhen der Einfriedigungen aufgrund topographischer  
Gegebenheiten

Hat vorgelegen 20. Sen. 1001  
Bezirksregierung Koblenz