

Bebauungsplan an der Winzenheimer Straße, südöstlich des Büttenweges (Nr. 2/9.1)

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2

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.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.2.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 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. 0,8
Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) mind. 4,50 m und max. 6,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Straße entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
Geschosszahl max. II

2.3 Mischgebiet

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
Geschosszahl max. II

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

2.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände
a) im MI und WA2 ganz mitzurechnen
b) im WA1 nicht 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.

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 Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze innerhalb der nach Pkt. 8.3 zu bepflanzenden Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht 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 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

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

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 35° - 38° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

6.2 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 15° - 22° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

6.3 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.

6.4 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.).

7.0 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Gebäudefronten müssen ab dem 1. Obergeschoss die Fenster von Aufenthaltsräumen ein Schalldämm-Maß von erf. $R_{w,R} = 34$ dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmerfenster in den Fassaden nach Satz 1 sind schalldämmende Raumlüftungen erforderlich, die mindestens die Schalldämm-Maße der Fenster erreichen.

7.2 In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Lärmschutzwände herzustellen, die mindestens zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin hochabsorbierend auszuführen sind. Die in der Planzeichnung angegebenen Bauhöhen beziehen sich auf die jeweils angrenzenden Straßen- bzw. Wegehöhen.

8.0 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)

- 8.1 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen unter Verwendung heimischer Pflanzenarten.
- 8.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 8 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen. Darüber hinaus ist die Fläche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und ein mal pro Jahr zu mähen. Die Maßnahmen sind nach § 178 BauGB in den nach Beginn der Bauarbeiten auf den Grundstücken Flur 11 Nr. 35/3 oder 27/6 folgenden 2 Vegetationsperioden durchzuführen.
- 8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mind. 10% des Gesamtgrundstücks mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht sind auf mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung von Stellplätzen, Zugängen oder Zufahrten innerhalb dieser Grünflächen ist unzulässig.
- 8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- 8.5 Die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sind aus der Artenliste des landespflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan auszuwählen.

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

- 9.1 Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen ist im gesamten Plangebiet für sonstige notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,50 m Höhe zu dulden.
- 9.2 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.

10.0 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 10.1 Den Grundstücksflächen Flur 11 Nr. 35/3 und 27/6 im Allgemeinen Wohngebiet Nr.2 (WA2) werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- 10.2 Den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet Nr.1 (WA1) werden die im Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach " **Ersatzflächen in Flur 2P für den Planbereich Nr. 2/9.1** " (**Nr. E II**) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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 bepflanzte und Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden. Regenwasser sollte möglichst gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Gießwasser verwendet werden.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone IIIb zu Gunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung vom 29.04.1970, das DVGW-Arbeitsblatt 101 sowie die RiStWag sind zu beachten.