

## Satzung

der Stadt Bad Kreuznach - Bebauungsplan - über die Bebauung des Teilgebietes 5/1 (südlich der Schumannstraße zwischen Alzeyer Straße und 1. Galgenberger Weg - jetzt Richard-Wagner-Straße) 2. Änderung - 5/1.2 (Brahmsstraße/Ellenfeld) Gemarkung Bad Kreuznach Flur 50

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)

Straßenachse Schumannstraße, Straßenachse Im Ellenfeld bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze Flurstück 278/56, Nordwestgrenzen Flurstück 278/56 und 56/32, Nordostgrenzen Flurstück 56/32, 56/4, 56/29 und 56/36, Südostgrenzen Flurstück 56/36, 306/56, 283/56, 308/56 und 307/56, Südwestgrenzen Flurstück 307/56, 273/56, 274/56, 275/56, 56/20, 59/23, 59/22, 59/21, 59/20, 59/19, 59/18, 59/17 und 59/15, geradlinige Verlängerung bis zur Straßenachse Schumannstraße.

### TEXT

#### Besondere Vorschriften

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 Siehe Planzeichen

1.2 Das Plangebiet ist in reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) aufgeteilt.

1.21 Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.22 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die baulichen Anlagen gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Ausnahmen gem. § 4 (3) der BauNVO sind unzulässig.

1.23 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind im WA- und WR-Gebiet nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Garagen sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Soweit der Plan über die Stellung von Garagen keine Angaben enthält, sind diese innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßengrenzungsline abzurücken. Die Garagenzufahrt muss zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Höchstmaße der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden dürfen.

##### 3. Bauweise

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Soweit der Plan Doppelhausbebauung ausweist, ist die entsprechende einseitige Grenzbebauung vorgeschrieben. Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung dürfen nur 1-geschossig errichtet werden. Garagen bis zu 2,50 m Höhe und Gebäude der techn. Versorgung können an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

##### 4. Freiflächen

4.1 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der Freiflächen, die zwischen der Ostseite der Brahmsstraße und der westlich der Straße Ellenfeld angeordneten Bauflächen liegen - zwischen Schumannstraße und der Südgrenze Flurstück Nr. 56/24, sind Oberflächenbefestigungen größeren Umfanges, z.B. Fahrwege und Stellplätze, unzulässig. **Hinweis: Rechtsverordnung ungültig**

4.2 Bei Neuanlagen von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,-- m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden.

#### 4.3 Einfriedigungen

Die straßenseitigen Einfriedigungen sowie die seitlichen Einfriedigungen bis auf die Höhe der straßenseitigen Baugrenze dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind als schräg oder gerade gestellter Holzlattenzaun auf 10 cm hohem Betonsockel auszuführen. Anstelle eines Zaunes können lebende Hecken zugelassen werden, wenn sie hinter einem an der Straßengrenze liegenden Betonsockel gepflanzt werden und bezüglich der Gesamthöhe das für die Einfriedigungen zulässige Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die seitliche Abgrenzung der Baugrundstücke im rückwärtigen Grundstücksteil darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAL) 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. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mit Giebeldächern von 20 - 30° Neigung abzudecken. Bei eingeschossiger Bebauung kann eine Dachneigung bis zu 45° zugelassen werden.

#### 6. Ausnahmen

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

- 6.1 der Anordnung von Kellergaragen. Dabei darf das Gefälle der Rampen nicht steiler als 1:5 sein, wobei der Rampe von der Straßengrenze ab auf mindestens 3,-- m eine ebene Fläche (max. 3% Gefälle) vorzuschalten ist;
- 6.2 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 6.3 anderer Formen der Einfriedigung, wenn die Abweichung für Abschnitte von wenigstens 3 Hauseinheiten gilt;
- 6.4 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 sind;
- 6.5 der Abweichung von der vorgeschriebenen Anzahl der Geschosse in dem für eingeschossige Doppelhausbebauung ausgewiesenen Abschnitt bis zu 2 Geschossen, sofern die Einheitlichkeit der Baukörper gewährleistet bleibt.