

Bebauungsplan zwischen Alzeyer Straße und der Straße „Im Ellenfeld“, süd- östlich der Stadtstraße (Nr.5/13)

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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 (§ 6 BauNVO)

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 sowie die in § 6 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten-

1.3.1 Zulässig ist die bauliche Nutzung als Kindergarten / Kindertagesstätte.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8

Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut)
mind. 4,50 m, max. 6,50 m, gemessen von OK der jeweiligen Straßenhöhe an
der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte.

1.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von §19 Abs.4 Satz 2
BauNVO ist unzulässig, ausgenommen innerhalb der Baufläche WA 1.

1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräu-
men außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden
Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,5

Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut)
max. 154,50 m über NN.

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -

Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,5

Zahl der Vollgeschosse max. II

3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei im Mischgebiet abweichend von § 22 Abs.2 BauNVO die Gebäudelänge bis max. 60 m überschritten werden darf.
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 und § 23 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 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht zu bepflanzenden Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht zulässig.
Im Mischgebiet sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den ausgewiesenen Hofflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen i.S. von § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 LBauO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 35° - 38° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.2 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 15°- 22°zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten- sind geneigte Dächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 22° - 38° zulässig. Bei Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

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

- 6.1 Innerhalb des Mischgebietes ist durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen, daß die von diesem Baugebiet ausgehenden Schalleinwirkungen vor dem am stärksten von Lärm betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung nordwestlich der Richard-Wagner-Straße sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) vom 11.08.98 folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:
- während der Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr 55 dB(A)

- während der lautesten Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr 40 dB(A)

Durch kurzzeitige Schalleinwirkungen, ausgehend vom Mischgebiet, dürfen die genannten Immissionsrichtwerte während der Tagzeit um nicht mehr als 30 dB(A) und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Fenster von Aufenthaltsräumen in den nächsten parallel zur Alzeyer Straße liegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von erf. $R_w = 34$ dB aufweisen. Fenster von Aufenthaltsräumen in den nächsten senkrecht zu vorgenannten Seiten liegenden Fassaden müssen ein Schalldämm-Maß von erf. $R_w = 31$ dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in den Fassaden Satz 1 und 2 sind schallgedämpfte Raumlüftungen erforderlich, die mindestens die Schalldämm-Maße der Fenster erreichen.
- 6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen entlang der Grenze zum Mischgebiet in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 1,20 m über der jeweils angrenzenden Hoffläche im Mischgebiet herzustellen.

7.0 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)

- 7.1 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 standortgerechter heimischer Arten.
- 7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laubgehölze zu pflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen. Diese Festsetzung ist nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden 2 Vegetationsperioden durchzuführen.
- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen. Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht sind auf mindestens 50% ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung von Stellplätzen, Zugängen etc. innerhalb dieser Grünflächen ist unzulässig.
- 7.4 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung anzupflanzen.
- 7.5 Garagendächer sind extensiv zu begrünen.
- 7.6 Je Baugrundstück sind mind. 2 kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan anzupflanzen, hiervon möglichst 1 Baum innerhalb der Vorgartenfläche.

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

- 8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 2,00 m Höhe zu dulden.
- 8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

9.0 Ausnahmen
(§31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 9.1 zu Ziff. 5.1 bis 5.3 hinsichtlich der Zulässigkeit von geneigten Dächern auf Garagen entsprechend der für das jeweilige Baugebiet festgesetzten Dachneigung, sofern diese gem. Ziff. 7.5 extensiv begrünt werden.

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 aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv bepflanzt, Fassaden an geeigneter Stelle begrünt und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Regenwasser sollte möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.
3. Es sollen 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit > 50 qm hergestellt werden.