

T E X T

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Siehe Planzeichen
- 1.2 Der westliche Bereich des Plangebietes entlang der Alzeyer Straße ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, der übrige Teil als allgemeines Wohngebiet (WA).
 - 1.2.1 Im Mischgebiet sind nur die in § 6 (2) Baunutzungsverordnung aufgeführten baulichen Anlagen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ist im Mischgebiet auf den Bereich beschränkt, der außerhalb eines 30 m breiten, parallel zur Alzeyer Straße verlaufenden Geländestreifens liegt.
 - 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außer den gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen als Ausnahme von den in § 4 (3) der BauNVO aufgeführten Anlagen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Auf dem in der Planzeichnung besonders abgegrenzten westlichen Abschnitt des Flurstückes Flur 49 Nr. 65 ist eine gewerbliche Nutzung befristet zulässig, sofern und solange hier ein Autotransportunternehmen betrieben wird. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich westlich der Richard-Wagner-Straße zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
 - 1.2.3 Im Dauerkleingartengelände ist die Anlage eines Gemeinschaftsgebäudes bis zu einer Größe von 120 qm bebauter Fläche und 3,5 m Gesamthöhe, sowie pro Garteneinheit die Errichtung einer Gartenlaube bis zu 15 qm bebauter Fläche und 2,5 m Gesamthöhe zulässig.
 - 1.2.4 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind in dem Planbereich, der östlich der Richard-Wagner-Straße liegt, nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen und in dem vorgesehenen Umfang zulässig.
Die Anlage von im Bebauungsplan festgelegten Unterflurgaragen hat sich hinsichtlich der Ausführung nach den bisher gegebenen Bestimmungen, der Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach betr. die Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1973, in der jeweils gültigen Fassung, zu richten.
Im übrigen Planbereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.
Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,00 m von der Straße her offenbleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Plan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgelegten Geschößzahl und den in § 17. (1) der BauNVO festgelegten Höchstwerten über das Maß der baulichen Nutzung.

3. Bauweise

- 3.1 Im Planbereich zwischen der Alzeyer Straße und der Richard-Wagner-Straße gilt die offene Bauweise. Hier sind Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung auf der Grundstücksgrenze zulässig, wenn ihre Höhe 2,50 m nicht überschreitet.
- 3.2 Im übrigen Planbereich (zwischen Ladenzentrum Korellengarten und der Richard-Wagner-Straße) gilt die geschlossene Bauweise.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 4.1 Alle Gebäude, die höher als zweigeschossig vorgesehen sind, sowie Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung sind flach abzudecken.

5. Freiflächen

- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugangswege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Nutzgärten auf ausgewiesenen straßenseitigen Freiflächen sind unzulässig. Zusätzliche Stellplätze auf den ausgewiesenen Freiflächen sind nicht zulässig.
- 5.2 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.
- 5.3 Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sowie Abgrenzungen innerhalb der Baugrundstücke und zwischen diesen sind als höchstens 0,40 m hohe Mauern oder Betonsockel, bezogen auf anschließende öffentliche Fußwegoberflächen bzw. auf das anschließende Gelände innerhalb der Grundstücke auszuführen. Zur Verdeutlichung der Lage der Grundstücksgrenzen sind locker gruppierte niedrige Gehölzpflanzungen zulässig, wenn sie als Bestandteil der gärtnerischen Gestaltung des Gesamtgeländes nachgewiesen werden.
- Im Bereich der Straße Pfalzsprung, der Alzeyer Straße und der Richard-Wagner-Straße ist abweichend davon die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedigung bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, wobei Mauer- und Betonsockel nicht höher als 0,40 m sein dürfen. Hier können anstelle des Zaunes auch lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m vorgesehen werden.

- 5.4 Feuerwehrzufahrten sowie Zufahrten für Rettungsgeräte sind mit befahrbaren Rasengittersteinen anzulegen und als Grünfläche zu erhalten.
- 5.5 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RaSt) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen und undurchsichtige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

6. Ausnahmen

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

- 6.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,
- 6.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird; bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden,
- 6.3 der Anordnung von Kellergaragen im Abschnitt zwischen Alzeyer Straße und Richard-Wagner-Straße, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche (Gefälle von max. 3 %) von 5,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist,
- 6.4 der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Treppenhausvorbauten im Planbereich zwischen Ladenzentrum Korellengarten und der Richard-Wagner-Straße bis zu einer max. Fläche von 15 qm, wenn ein Mindestabstand von 4,00 m zur Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
- 6.5 der Anlage zusätzlicher unterirdischer Garagenanlagen zur Befriedigung anderseitig nicht unterzubringenden Stellplatzbedarfes, wenn dabei die Vorschriften der Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach betr. die Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1973, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.