

Bebauungsplan für den Bereich südlich der Kreuzung Dürerstraße/
Pfalzprung (Nr. 5/2.4)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 49

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Gliederung (§ 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Das gesamte Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO). Hier sind die in § 4 (2) 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet - WA - die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.3 Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet - WA - im Bereich der Hausgruppenbebauung die Wohngebäude je Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich der viergeschossigen Bebauung ist nur eine Gemeinschaftsgarage als Unterflurgarage zulässig. Als Grundlage für die Ausführung von Unterflurgaragen gilt die Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1973. Juni 1985
Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 ~~_____~~
Es sind Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau zulässig.

3.1.2 Die Dachneigung der Hausgruppenbebauung wird mit 25° bis 40° festgesetzt.
Im Bereich des Geschoßwohnungsbaues sind nur Flachdächer zulässig.
Garagen und Bauten der Versorgung sind ebenfalls flach abzudecken.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Rechtsverordnung mittlerweile ungültig

3.2.2 Einfriedungen (§ 9 (4) BBauG, § 123 LBauO)
Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Im Bereich der Hausgruppenbebauung sind entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen ab der Hausrückseite max. 6,00 m lange und max. 1,80 m hohe Sichtschutzwände zulässig. Sichtschutzwände aus Kunststoffplatten etc. sind unzulässig.

3.2.3 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

4.0 Ausnahmen

4.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

4.1.1 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

4.1.2 der Dachformen.

Hat vorgelesen 10. Juni 1985
Bezirksregierung Koblenz