

(107)

Bebauungsplan "Unter dem Tilgesbrunnen (Nr. 5/7)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Grünflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der dreigeschossigen Bebauung unzulässig, im übrigen Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mind. 5.00 m von der Straße her offen bleiben.
Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche von mind. 5.00 m angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15% ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 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 Geschözzahl) begrenzt.

Hat vorgelegen 01. Juli 1983
Bezirksregierung Koblenz

3.0 Bauweise

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ausgenommen sind die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen für Hausgruppen und Geschözzwohnungsbau

Gem. § 2 (4) BauNVO wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, daß hier nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 124 LBauO)

Es sind Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig. Die Dachneigung ist im Bereich der zwei- und dreigeschossigen Bebauung 15° - 25° zulässig, im Bereich der eingeschossigen Bebauung 25° - 38°. Garagen und Bauten der Versorgung sind 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 auf Dauer zu unterhalten.

Hinweis: Rechtsverordnung ist ungültig!

- 3.2.2 Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedigungen (Beton oder Mauerwerk) eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen dürfen die Einfriedigungen einschl. der dahinter befindlichen Bepflanzung eine Höhe von 0.70 m ab Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile nicht überschreiten.

4.0 Grünflächen
(§ 9 (1) 15 und 24 BBauG)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen und Bäumen entsprechend dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, auszuführen.

5.0 Ausnahmen

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

- 5.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie der Ableitung von Abwässern dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;

- 5.2 anderer Dachformen auf den Garagen.

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 01.09.76 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bekanntmachung vom 18.08.1979.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.79 (GVBl. Nr. 3/79)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.74 (BGBl. I S. 721 ff. S. 1193) mit allen Änderungen.

Hat vorgelesen 1. Juli 1983
Bezirksregierung Koblenz