

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Korellengarten, Bosenheimer Straße und Riegelgrube (Nr. 5/9)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 47, 48 und 52

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

- 1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
- 1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2. Gewerbegebiet "A"

- 1.2.1 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet "B"

- 1.3.1 Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
- 1.3.2 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.3.3 Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden (Tennis-freiplätze u. ä.) sind unzulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet - drei- bis viergeschossige Bebauung

- 2.1.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,4
GFZ 1,2

- 2.1.2 Firsthöhe mindestens 120,00 ü. NN

2.2 Allgemeines Wohngebiet - bis zweigeschossige Einzelhausbebauung

- 2.2.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,4
GFZ 0,8,

wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschosßfläche nicht mitzurechnen sind.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

13. Dez. 1992

- 2.3 Gewerbegebiet "A"
- 2.3.1 Als Höchstgrenzen gelten:
 - GRZ: 0,8
 - BHZ: 8,0
 - First- und Traufhöhe 116,00 über NN
- 2.3.2 Dachaufbauten bis 118,00 über NN sind zulässig, wenn die Emittentenhöhe von 116,00 über NN nicht überschritten wird.
- 2.4 Gewerbegebiet "B"
- 2.4.1 Als Höchstgrenzen gelten:
 - GRZ: 0,8
 - BMZ: 5,0
 - Firsthöhe: 117,50 über NN
 - Traufhöhe: 112,00 über NN.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet
- 3.1.1 Im Bereich der bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung offene Bauweise.
- 3.1.2 Im Bereich der drei- bis viergeschossigen Hausgruppenbebauung geschlossene Bauweise.
- 3.2 Gewerbegebiet "A" und "B"
- 3.2.1 Die Bauweise ist in der Art zulässig, wie sie sich nach den innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Allgemeines Wohngebiet - bis zweigeschossige Einzelhausbebauung
- 4.1.1 Oberkante Erdgeschoß - Rohboden im Mittel bis maximal 0,75 m über angrenzendem Straßenniveau zulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO)

- 5.1 Allgemeines Wohngebiet
- 5.1.1 Im Bereich der bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 38° zulässig.
- 5.1.2 Im Bereich der drei- bis viergeschossigen Hausgruppenbebauung sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.
- 5.1.3 Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.1.4 Eine Dacheindeckung mit gewellten Platten ist unzulässig.
- 5.1.5 Im Bereich der zweigeschossigen Einzelhausbebauung sind Drempele (Kniestock) unzulässig.

18. Dez. 1992

Hat vorgelesen ...
Bochtinger Koblenz

6.0 Nebenanlagen

- 6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7.0 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Im Gewerbegebiet "B" sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,50 m Höhe zu dulden.
- 8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- oder Bürgersteigfläche zu dulden.

9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Es ist ein Erdwall mit einer durchgehenden Walkkrone auf mindestens 111,00 über NN aufzuschütten und zu begrünen.

10.0 Grünflächen - Dauerkleingärten -

- 10.1 Es sind nur solche baulichen Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck einer Kleingartenanlage entsprechen (Gartenlauben o. ä.).

18. Dez. 1992

Urbauamt
Bauhauptamt Koblenz

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

- 11.1 Durch Schrägschraffur gekennzeichnete Gebäudefronten:
- 11.1.1 Die äußeren, nichttransparenten Hüllflächen (Wände, Dächer) sind so auszuführen, daß sie ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w' = 35$ dB aufweisen.
- 11.1.2 Aufenthaltsräume (i. S. § 2 Abs. 5 LBauO) sind nur zulässig, wenn die Fenster ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w' = 41$ dB aufweisen (Schallschutzklasse IV nach VDI 2719). Für ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern (1 - 2facher Luftwechsel/Std.) muß gesorgt sein, wobei zu gewährleisten ist, daß dadurch die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
- 11.2 Im Gewerbegebiet "B" ist die Emittentenhöhe von baulichen Anlagen auf 110,00 über NN begrenzt. Bei darüberliegenden Bauteilen muß durch schalldämmende Maßnahmen (geschlossene Wandflächen, Schallschutzfenster etc.) gewährleistet sein, daß im südwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die dort zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.
- Die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Anlage in Gebrauch genommen wird.
- 11.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung eventuelle Baulücken zwischen einzelnen Gebäuden und Gebäudeteilen im akustischen Sinne luftdicht und mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB zu schließen.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

12.0 Gestaltung von Wege- und Parkplatzflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die Wege- u. Parkplatzflächen im Bereich der Grünflächen - Dauerkleingärten - sowie die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung im WA-Gebiet sind als wassergebundene Decke bzw. als Schotterrasen herzustellen.

13.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPflG, § 9 Abs. 6 BauGB)

13.1 Die Versiegelung von unversiegelten Flächen durch bauliche Maßnahmen (insbesondere Straßen, Stellplätze, Garagen, wasserundurchlässige Oberflächenwasserbefestigungen sowie bauliche Maßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche) ist durch gleich große Grünflächen auf demselben oder einem anderen Grundstück auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und durch Baulast gesichert für den Naturhaushalt zur Verfügung zu halten. Die Ausgleichspflicht besteht nicht für Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits versiegelt sind.

13.2 Allgemeines Wohngebiet

13.2.1 Die privaten Grundstücksflächen sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie mit Rasen, Wiese, Blumen etc. zu bepflanzen, so daß insgesamt mind. 40 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind. Notwendige Zugänge in den Vorgartenflächen sowie Wege und Terrassen in untergeordnetem Verhältnis innerhalb der Grünflächen sind zulässig und bleiben bei der Berechnung des Grünflächenanteils unberücksichtigt.

13.2.2 Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

Hat vorgelesen 18. Dez. 1992
Bezirksregierung Koblenz

- 13.2.3 Je angefangene 100 qm Neuversiegelung durch bauliche Maßnahmen ist mind. 1 einheimischer und standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 13.2.4 Mindestens 15 v. H. der Fassadenflächen der Wohngebäude sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 13.3 Gewerbegebiet A und B
- 13.3.1 Mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie mit mind. 2 einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung je angefangene 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen und zu erhalten.
- 13.3.2 Bei der Neuanlage von Parkplatzflächen ist mind. je 4 Stellplätze 1 großkroniger einheimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- 13.4 Auf der Parkplatzfläche im Bereich der Grünfläche - Dauerkleingärten - ist mind. je 4 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- 13.5 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden, wobei für Bäume im Straßenraum eine mind. 4 qm große Baumscheibe je Baum vorzusehen ist.
- 13.6 Die als zu erhaltend festgesetzten Vegetationsflächen sind von Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten freizuhalten bzw. gegen solche zu sichern (z.B. geschlossener Holzzaun).
- 13.7 Die als anzupflanzend festgesetzten Vegetationsflächen sind flächendeckend mit Sträuchern gemäß Pflanzliste aus dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

14.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

- 14.1 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

...
Hat vorgelesen 18. Dez. 1992
Bezirksverwaltung Koblenz

14.1.1 zu 1.3.3

Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden (Tennisfreiplätze etc.), wenn durch Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, daß in den benachbarten Baugebieten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden und impulsartige Einzelgeräusche dort einen Wert von 25 dB (A) nicht überschreiten.

14.1.2 zu 4.1.1

Erhöhung der festgesetzten EG-Bodenhöhe in Bereichen mit erhöhtem Grundwasserstand, sofern die Einbindung in das Straßenbild dies erlaubt.

14.1.3 zu 5.1.2

Dachneigung bis max. 60°, wenn dies zur Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe erforderlich ist.

14.1.4 zu 5.1.3

Andere Dachneigungen von Garagen, wenn die Einbindung in das Straßenbild dies erlaubt.

14.1.5 zu 13.2.2

Garagendächer ohne Begrünung bei geneigten Dächern, wenn die entsprechenden Flächen durch Fassadenbegrünung ersetzt werden.

15.0 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 15.1 Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
- 15.2 Das Plangebiet liegt im Einflugbereich des Flugplatzes und es bestehen Bauhöhenbeschränkungen.
Bauanträge sind vor der abschließenden Entscheidung der Wehrbereichsverwaltung IV - Luftfahrtbehörde - zur Prüfung vorzulegen.
- 15.3 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, vorläufige Anordnung vom 05.12.1991.

18. Dez. 1992
Stadtverwaltung
Bauamt