

Bebauungsplan für das Teilgebiet 7/4 (südlich der Uhlandstraße -
A m Laubersheimer Pfad), Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 39

TEXT

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Siehe Planzeichen
- 1.2 Das gesamte Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
 - 1.2.1 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.
 - 1.2.2 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.
 - 1.2.3 Gem. § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen erhalten dürfen.
 - 1.2.4 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 1.3 Garagen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5.00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Garagenzufahrt muss zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwuchs für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die in § 17 (1) der BauNVO gegebenen Höchstwerte über das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden dürfen.

Hat vorgelegen
Landratsamt Bad Kreuznach

3. Bauweise

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4. Freiflächen

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) 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.
- 4.2 Bei Neuanlagen von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Nachbargrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muss an Nachbargrenzen ca. 2.00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden.
- 4.3 Einfriedigungen
Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

- 4.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAL) sind Hecken und Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Einfamilienhäuser sind Satteldächer mit 20 - 30° Dachneigung vorzusehen.

Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken.

6. Ausnahmen

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

- 6.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 6.2 anderer Formen der Einfriedigungen;
- 6.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;
- 6.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0°.

Hat vorgelegen
Landrätin : Gud. Kreuznach