

## S a t z u n g

der Stadt Bad Kreuznach - Bebauungsplan - über die Bebauung  
des Teilgebietes 8/1 Ä (An der Kuhtränke)  
Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 58

### Grenzbeschreibung (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Straßenachse der Straßenparzelle Neufelder Weg ab verlängerter  
Westgrenze Hugo-Reich-Straße bis zum Schnittpunkt mit der  
Straßenachse Bösgrunder Weg, Straßenachse Bösgrunder Weg bis zur  
Verlängerung der Nordgrenze Parzelle Nr. 931/108; Nordgrenzender  
Parzelle Nr. 931/108, 108/14 und 108/13 sowie deren Verlängerung  
bis zur Westgrenze der Straßenparzelle "An der Kuhtränke", West-  
grenze "An der Kuhtränke" und Westgrenze Hugo-Reich-Straße bis  
zum Ausgangspunkt .

### TEXT

#### Besondere Vorschriften

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 Siehe Planzeichen

1.2 Das gesamte Plangebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR)  
mit Ausnahme der Flächen für das Altersheim, die  
als Sondergebiet ausgewiesen sind. Im reinen  
Wohngebiet sind nur entlang des Neufelder Weges  
Ausnahmen gem. § 3 (3) BNVO zulässig, im übrigen  
WR-Gebiet sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BNVO  
zulässig.

1.21 Nebenanlagen gem. § 14 (1) der Baunutzungs-  
verordnung sind außerhalb der überbaubaren  
Grundstücksfläche unzulässig.

1.22 Garagen sind nur 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  
einer Länge von 5.00 m offen bleiben.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die  
Höchstmaße der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) der  
Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden  
dürfen.

##### 3. Bauweise

3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.11 Für das Sondergebiet wird gem. § 22 (4) der  
Baunutzungsverordnung festgelegt, dass die in der  
offenen Bauweise höchstzulässige Gebäudelänge  
von 50.00 m im Rahmen der vorgesehenen überbau-  
baren Fläche überschritten werden darf.

#### 4. Freiflächen

4.1 Bei 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. An Straßengrenzen kann sie bis auf 0,5 m an eine Mauer herangeführt werden, die der Höhe der zulässigen Einfriedigung entspricht.

#### 4.2 Gärtnerische Gestaltung

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Nutzgärten auf ausgewiesenen straßenseitigen Freiflächen sind unzulässig.

#### 4.3 Einfriedigungen

Die straßenseitige Einfriedigung sowie die seitliche Einfriedigung bis auf die Höhe der Baulinie ist mit schräg oder gerade gestelltem Holzlattenzaun auf ca. 20 cm hohem Mauer- oder Betonsockel bis zu einer Gesamthöhe von 1.10 m auszuführen. Anstelle des Zaunes können lebende Hecken zugelassen werden, wenn sie hinter einen auf der Straßenflucht liegenden bis zu 40 cm hohen Mauer- oder Betonsockel gepflanzt werden und bezüglich der Gesamthöhe das Maß von 1.20 m nicht überschreiten. Die seitliche Angrenzung der Baugrundstücke im rückwärtigen Grundstücksteil sowie die rückwärtige Grundstücksabgrenzung kann als Maschendrahtzaun oder als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1.20 m ausgeführt werden.

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

#### 4.4 Spielplätze

Innerhalb der als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Flächen sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder anzuordnen. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 1,5 qm Spielplatzfläche zugrunde zu legen, wobei eine Mindestgröße von 20 qm nicht unterschritten werden darf.

#### 5 Ausnahmen

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

5.1 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;

5.2 der Ausbildung von Böschungen gegen Straßens- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

5.3 anderer Formen der Einfriedigung und Vorgartengestaltung;

5.4 der Errichtung von Kellergaragen, wenn für die Anordnung der Rampen eine ausreichende Vorgartentiefe (5.00 m) vorhanden ist. Dabei darf die Zufahrt an der steilsten Stelle nicht mehr als 15 ‰ Gefälle erhalten, wobei sie auf 1.00 m ab Straßengrenze eben oder max. mit 3 ‰ Gefälle auszubilden ist.