

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
- 1.2 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.4 Gem. § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- 1.5 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 1.6 Garagen sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mind. auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwiches für die Anordnung einer Garage ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig. Die auf dem Grundstück Flur 57 Nr. 53/55 ausgewiesene Garage ist als Unterflurgarage (in den Hang eingebunden) auszubilden.

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 Geschößzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise

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

- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die Dachneigung soll 15 - 30° betragen; Terrassenhäuser, Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken. Die Anordnung eines Drempels ist unzulässig. Im eingeschossigen Bereich (am Mittl. Flurweg) Dachneigung bis 45° zulässig.

- 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.

- 3.2.2 Bei der Neuanlage von 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 auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.
- 3.2.3 Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
- 3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAST) 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

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

- 4.1 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Dies gilt auch für Anlagen zur Mülltonnenaufstellung;
- 4.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 4.3 der Anordnung von Kellergaragen, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche (+ 3 %) von 5,00 m angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist;
- 4.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0° für Abschnitte von mindestens 5 Hauseinheiten.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Bad Kreuznach