

Bebauungsplan zwischen Dr.-Velten-Straße, Ledderhoser Weg und
Mittlerer Flurweg (Nr. 9/2.2)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38 und 57

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten folgende Höchstgrenzen:

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen von Aufenthalts-
räumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermitt-
lung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenan-
lagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S.
des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Ein-
richtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen
und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

6.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 38° zulässig.

6.2 Dacheindeckungen mit gewellten Dachplatten sind unzulässig.

6.3 DREMPEL über 0,40 m Höhe sind unzulässig, gemessen an der
Wandaußenseite von Oberkante Rohboden bis Oberkante Sparren.

6.4 Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken und
extensiv zu begrünen.

7.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Allgemeines Wohngebiet südöstlich des Ledderhoser Weg:
- 7.1.1 Oberkante Erdgeschoß -Rohboden maximal 1,00 m über Straßenmitte Ledderhoser Weg, gemessen in Gebäudemitte.
- 7.2 Reines Wohngebiet - Bebauung an der Dr.-Velten-Straße
- 7.2.1 Traufhöhen maximal 3.50 m über Straßenmitte Dr.-Velten-Straße, gemessen in Gebäudemitte.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 17 LPflG)

- 8.1 Die privaten Grundstücksflächen sind flächendeckend mit Sträuchern, Rasen, Wiese, Blumen etc. zu bepflanzen, so daß insgesamt mindestens 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 Grünflächenanteiles unberücksichtigt.
- 8.2 Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse auf den privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 8.3 Flächenversiegelungen durch bauliche Maßnahmen sind auszugleichen:
- 8.3.1 Je angefangene 100 qm bebaute Fläche sind mindestens 2 einheimische Laubbäume 1. Ordnung sowie 1 einheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

...

Hat vorgelesen 04.06.92
Hochbauverwaltung Koblentz

- 8.3.2 Mindestens 30 v. H. der Fassadenflächen neu errichteter Anlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.4 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen.
- 8.5 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäumen sind einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden, wobei für Bäume im Straßenraum eine mindestens 4 qm große Baumscheibe je Baum vorzusehen ist.

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 9.1 zu Pkt. 5.1
Andere Standorte für Garagen und Stellplätze, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- 9.2 zu Pkt. 6.3
Höhere Drempe bei zurückspringenden Wandteilen, soweit diese Erhöhung aufgrund einer durchgängigen Dachfläche notwendig ist.
- 9.3 zu Pkt. 6.4
Andere Dachneigungen für Garagen und Bauten der Versorgung.
- 9.4 zu Pkt 8.3.2
Verringerung der begrüneten Fassadenflächen, wenn die entsprechende Fläche als extensive Dachbegrünung hergestellt wird.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Nahetal" vom 27.03.72.
- 10.2 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IV des geplanten Heilquellenschutzgebietes.
- 10.3 Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung zu richten.
- 10.4 Vorhandene Gehölze sind bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

...

Hier vorgelesen 04.06.02
Mordkoregierung Koblenz

11.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

11.1 Laubgehölze 1. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpfl., StU 16-18 cm)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Juglans regia	-	Walnußbaum
Fagus silvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-	gem. Esche

11.2 Laubgehölze 2. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Birke
carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstgehölze

11.3 Sträucher

(Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm)

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	echter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera i. S.	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Holunder
Amelanchier	-	Felsenbirne
Rosa i. S.	-	Rosen

Beerensträucher i.S.

11.4 Kletterpflanzen

Clematis i. S.	-	Waldrebe
Lonicera i. S.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Polygonum	-	Knöterich
Parthenocissus i. S.	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen i. S.		