

Bebauungsplan für das Teilgebiet 9/6.1 (In der Ledderhos),
Gemarkung Bad Kreuznach

T E X T

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (Erster Abschnitt BauNVO, § 9
(1) 1 BBauG)
- 1.1 Gliederung (§ 1 (2) BauNVO)
- 1.1.1 Das gesamte Baugebiet ist "reines Wohngebiet" (WR). In ihm sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO zulässig, wobei gem. § 3 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- 1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den Grundstücken Flur 38, Parz. 34/2 bis 37/2, abgesehen von notwendigen Müllboxen entlang der Straße, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.
- 1.1.3 Soweit im Plan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind, ist ihre Anlage nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Sofern im Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, müssen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, pro Hauseinheit jedoch max. zwei Garagen.
Die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten hat sich nach den unter 3.2.3 gegebenen Vorschriften zu richten. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mindestens 5,00 m von der Straße her offen bleiben.
Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene ($\pm 3\%$) Fläche von 5,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist. Im Bereich der erschließungsmäßig auf den Ledderhoser Weg (Süd-Ostseite) bezogenen Grundstücke sind die Garagen auf Grund der topografischen Verhältnisse in 1,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mit paralleler Anordnung des Stellplatzes, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9
(1) 1 BBauG)
- 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 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Reihenhausbau und Hausgruppen sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Dachneigung soll 0° - 35° betragen.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.2 Im Bereich der auf den Grundstücken Flur 38, Parz. 34/2 bis 37/2 ausgewiesenen Flächen ist die Beseitigung des hochstämmigen Baumbestandes nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüberhinaus ist der hochstämmige Baumbestand zur Wahrung des Park-Charakters des Gebietes zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BBauG).
Wo im Plan für Grundstückszufahrten und Stellplätze keine besonderen Festlegungen erfolgt sind, sind die erforderlichen Zufahrten (eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite je Grundstückseinheit) und die Stellplatzflächen (max. zwei Stellplätze für Pkw je Grundstück) so anzuordnen, daß vorhandener Hochstämmiger Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.
- 3.2.3 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 zum Nachbargrundstück auslaufen.
Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.
- 3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RAST) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
- 4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Die Grundstücke im Parkwohngebiet (s. Planzeichen) sind nur bei einer Mindestgröße von 1.500 qm bebaubar.
- 5.0 Erschließung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen anschließen
- 5.1 Die bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, ist nur dann zulässig, wenn Zugang und Mülltonnenaufstellung an der Straßenfront der Straße, über die die Erschließung des Grundstückes erfolgen soll, angeordnet und auf Dauer gesichert ist. Außerdem ist der Anschluß der Grundstücksentwässerung an das städt. Kanalnetz nachzuweisen.

6.0 Ausnahmen

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

- 6.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie der Ableitung von Abwässer dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sog. Kompaktstationen,
- 6.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 anderer Dachformen im Parkwohngebiet