

Bebauungsplan für den Bereich Bösgrund (Nr. 9/7.1)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 57 und 59

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das gesamte Baugebiet ist Reines Wohngebiet - WR -
(§ 3 BauNVO).

1.1.1 Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

2.1

		WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7
Zulässige Grundfläche -GR- in qm			255	340	370	410	310	300
Zulässige Geschoßfläche -GF- in qm			270	340	385	385	340	300
Grundflächenzahl -GRZ-		0,3						
Geschoßflächenzahl -GFZ-		0,6						
Zahl der Geschosse	max.	II						I
Traufhöhe Nordseite	max.		171,50	172,50	176,50	177,70	siehe Zeichn.	
Traufhöhe Südseite	max.		171,50	172,50	176,50	177,70	174,70	

2.1.1 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2.1.2 Die festgesetzten zulässigen Grundflächen - GR - beinhalten die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Flächen.

2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Die festgesetzten Traufhöhen sind zu ermitteln am Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

3.0 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

...

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - Anlagen, die keine Gebäude sind wie Terrassen, Pergolen und Mülltonnenschränke sowie Einfriedungen und Stützmauern im Rahmen der hierzu getroffenen Festsetzungen. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.1.1 Die Festsetzung der Flächen für Garagen gilt auch unterhalb der Geländeoberfläche.
- 5.2 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sind nur wie in der Planzeichnung festgesetzt zulässig. Sonstige Grundstückszufahrten sind unzulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

- 6.1 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° zulässig.
- 6.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln erfolgen. Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 6.3 Garagen und Bauten der Versorgung i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken. Ausgenommen hiervon sind in die Wohngebäude integrierte Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 6.4 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben und dürfen in der Addition nicht breiter sein als 1/4 der Gebäudebreite auf der Nordseite der Gebäude und 1/3 auf der Südseite der Gebäude.

...

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 a BNatSchG)

- 7.1 Die Nord-, West- und Ostfassaden der Wohngebäude sind auf mindestens 20 % ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen, z. B. mit
- Schling-Knöterich
 - Gemeiner Efeu
 - Blauregen
- 7.2 Die Dachflächen von flach abzudeckenden Garagen und Bauten der Versorgung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 7.3 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Eingriffe wie Veränderungen des Geländeprofiles, Errichtung von Stützmauern sowie die Herstellung sonstiger Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Die Flächen sind von Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten freizuhalten bzw. gegen solche zu sichern.
- 7.4 Im Plangebiet sind Einfriedungsmauern entlang der Straßengrenzen auf der Oberseite mit standortgerechten Hängewächsen zu bepflanzen.
- 7.5 Auf den Baugrundstücken errichtete Stützmauern sowie Einfriedungen über 1,00 m Höhe sind über die gesamte Fläche zu begrünen, z. B. mit
- Schling-Knöterich
 - Gemeiner Efeu
 - Blauregen
- 7.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - sind auf mindestens 60 % ihrer Fläche intensiv mit standortgerechten Strauchgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität der Bepflanzung 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe ca. 150 - 200 cm, Pflanzdichte 1 Stück auf 2 m². Anzupflanzen sind entsprechend der Bestandsvegetation z. B.
- Holunder
 - Haselnuß
 - Vogelkirsche
 - Wolliger Schneeball
 - Hartriegel
- 7.7 Je Baugrundstück sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - mindestens 3 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, z. B.
- Stieleiche
 - Bergahorn

- Spitzahorn
- Sommerlinde
- Rotbuche
- Walnuß

7.8 Die auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Anpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen, Ausfälle sind zu ersetzen.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.

8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,20 m parallel zur Straßengrenzungsline und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- oder Bürgersteigfläche zu dulden.

9.0 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der Straßengrenzen und seitlich bis zum Schnitt mit der straßenseitigen Gebäudeflucht dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9.2 Stützmauern in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenzen und straßenseitiger Gebäudeflucht sind unzulässig.

9.4 Stützmauern im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gartenflächen - hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig, ausgenommen auf den Baugrundstücken Nr. 2 und 3, wo derartige Anlagen unzulässig sind.

10.0 Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

10.1

		WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7
OK Garagenboden	max.		166,50	169,50	170,50	171,20	168,20	
	min.			169,00	170,00	170,70	167,70	
OK Geländeanschluß an Gebäude Nordseite	max.		165,00	167,00				
	min.		164,50	166,00	169,50	171,00	166,50	
OK Geländeanschluß an Gebäude Südseite	max.		168,00					
	min.		167,00	169,00	173,00	174,20	171,20	

11.0 Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden:

- 11.1 zu Ziff. 5.3
Verlegung der festgesetzten Garagen- und Stellplatzzufahrten, sofern dies geländebedingt erforderlich ist und die versiegelten Grundstücksflächen nicht vergrößert werden.
- 11.2 zu Ziff. 9.4
Höhere Stützmauern, sofern dies geländebedingt erforderlich ist.

12.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Nahetal" (Verordnung vom 27.03.1972)

13.0 Hinweise

- 1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
- 2. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist es notwendig, daß in jedem Wohngebäude durch den Eigentümer auf dessen Kosten eine Druckerhöhungsanlage installiert wird.