

Bebauungsplan für den Bereich Soonblick - Salinenblick
(Nr. 9/7)
Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38, 57 und 59

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (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 Wohnge-
bäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Im Bereich
der nördlich der Straße Soonblick vorgesehenen Bebauung
gilt diese Einschränkung nicht.

1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der über-
baubaren 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.
Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mind. 5,00 m von
der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind zulässig, wenn
ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene (+ 3 %) Fläche von 5,00 m
Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler
als 15 % ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 (1) 1 BBauG)

Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grund-
stücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan jeweils
eingetragenen Höchstmaße (GRZ/GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Heran-
ziehung von Bebauung freizuhaltender Flächen (auch Waldflächen)
zulässig, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches dieses
Bebauungsplanes liegen.

3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme
der erforderlichen Zugangswege, gärtnerisch anzulegen und zu
unterhalten. Bei der Neuanlage von Böschungen gegen Grundstücks-
grenzen darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß
an Nachbargrenzen ca. 2,00 m davor auslaufen. Bei geländebe-
dingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis
0,50 m an die Mauer herangeführt werden.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 123 Abs. 5 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264).

4.1 Einfriedigungen

Im Plangebiet dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur hinter einem Betonsockel angeordnet werden und eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Grundstücksbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

4.2 Die Dachformen der Wohngebäude sollen sich den vorhandenen anpassen und eine Dachneigung von 15 - 35° haben. In Bereichen, in denen noch keine Bebauung vorhanden ist, sind Satteldächer vorzusehen.

5.0 Ausnahmen

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

- 5.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 5.2 anderer Formen der Einfriedigungen, wenn dadurch eine harmonische Anpassung an bereits bestehende Anlagen erreicht wird;
- 5.3 anderer Dachneigungen, wenn die gem. 4.2 dieser Textvorschriften erreichbare Firsthöhe dadurch nicht überschritten wird;
- 5.4 der Anordnung von geländebedingten Stützmauern innerhalb der nicht überbaubaren Freiflächen der Grundstücke, wenn ihre Ansichtsflächen nicht höher als 1,20 m sind und dabei der Verlauf des natürlichen Geländes im wesentlichen erhalten bleibt.