BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH " AM WINZERKELLER"
STADTTEIL PLANIG
NR. P10

M. 1:1000

Planzeichen

12 / 53 / 54	Kartengrundlage gem § 1 PlanzVO 90 vom 18.12.90

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. (1,2)	Geschoßflächenzahl als Höchstzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

	Hof- und Gartenflächen
	Eigentümergärten

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schule

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

+ + +	Friedhof
	Tennisanlage

Vereinfachte Änderung
gem. Stadtratsbeschluß vom 14.11.1996
ortsüblich bekanntgemacht
am 13.01.1997

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Wirtschaftswege
P	öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

	Anzupflanzende Bäume
	Anzupflanzende Sträucher
	Anzupflanzende sonstige Bepflanzungen
	zu erhaltende Bäume
	zu erhaltende Sträucher
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebaungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 05.10.1995 den Bebauungsplan für den Bereich "Am Winzerkeller", Stadtteil Planig (Nr. P 10) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 26.01.1996, Az.: 379-15, mitgeteilt, daß Rechtsvorschriften i. S. von § 11 Abs. 3 BauGB nicht verletzt werden.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 07. FEB. 1996
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

STADT 25 BAD KREUZNACH

Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.1.2 Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO)
1.2.1 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.2.2 Je Wohngebäude sind nur 4 Wohnungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die Höchstgrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - WA -
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2

Dorfgebiet - MD -
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2

2.1.2 Die gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt sind.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.
3.1.1 Die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge ist bei Schulgebäuden zulässig.
3.2 Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig.
4.1.1 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
4.1.2 In den Eigentümergärten sind genehmigungsfreie Vorhaben (Gartenlauben und Geräteräume) bis max. 30 m³ zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.1.1 Offene Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig
5.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nur ein zusätzlicher Stellplatz in den Vorgartenflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

6.1 Bei Wohngebäuden sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Einzel- und Doppelhäusern die max. Traufhöhe von max. 4,90 bezogen auf Straßenhöhe der Erschließungsanlage, gemessen in Mitte Gebäudefront, zulässig.
6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 0,55 m über Straßenhöhe der Erschließungsanlage, gemessen Mitte Gebäudefront, zulässig.
6.4 Bei Hausgruppen sind Drempel unzulässig.
6.5 Nebenanlagen und Garagen sowie bauliche Anlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen. Sie können andere Dachneigungen erhalten, sofern die Dachflächenbegrünung ersatzweise als Fassadenbegrünung ausgeführt wird.

7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

8.1 Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite bis zu 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 1,0 m zu dulden.
8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Gehwegfläche zu dulden.

9.0 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 123 LBauO)

9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen der vorderen Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße Friedhof und entlang der Anliegerstraße nur als max. 0,30 m hoher massiver Sockel ohne Zaun zulässig.
9.1.1 Die übrigen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien, der rückwärtigen Grundstücksflächen und entlang des Sprendlinger Weges sind als max. 1,20 m hohe offene Zäune einschl. eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.

10.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 5 u. 17 LPflG)

10.1 Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
10.2 Die festgesetzten Vegetationsflächen - Gehölzstreifen - sind mit Gehölzen und Sträuchern gemäß Gehölzartenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen.
10.3 Bei Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen sind je angefangene 100 m² bebaute Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum 1. Ordnung bzw. 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen; im allgemeinen Wohngebiet sind die bereits durch Pflanzfestsetzungen belasteten Grundstücksflächen anzurechnen.
10.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen, so daß mind. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind.
10.5 Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
10.6 Gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude sind mit Rankgewächsen - 1 Rankgewächs/50 m² Wandfläche - zu begrünen.
10.7 Regenwässer von den Dachflächen der Schulgebäude sind dem Grundwasser zuzuführen.

11.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden.

11.1 zu Ziff. 1.2.2
Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bei Erhaltung der Baustruktur des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgutes.
11.2 zu Ziff. 4.1
Einrichtungen von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, zu Ziff. 5.1.1
Andere Standorte von offenen Stellplätzen, soweit die Ausführung eine nicht beabsichtigte Härte darstellt.
11.3 zu Ziff. 6.1
Andere Dachneigungen, sofern dies für eine harmonische Einbindung erforderlich ist.
11.4 zu Ziff. 6.5
Drempel bei Hausgruppen bei zurückspringenden Wandteilen, soweit diese Erhöhung aufgrund einer durchgängigen Dachfläche notwendig ist.

12.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Das Gebäude - Heiligenhäuschen - (Am Winzerkeller/Biebelsheimer Straße) unterliegt den Denkmalschutz.
12.2 Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden.

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der Fassung vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).

g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277)

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 25.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 16.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

STADT 25 BAD KREUZNACH

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Juni 1995 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 16.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag Zalli

STADT 25 BAD KREUZNACH

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.1995 bis 20.07.1995 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 16.06.1995 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 21.07.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag Zalli

STADT 25 BAD KREUZNACH

Hat vorgelegen!

Gehört zum Bescheid vom 26.01.96

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag
(VOGT)
Baudirektor

Bezirksregierung Koblenz

Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt.

Bad Kreuznach, den 16.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag Zalli

STADT 25 BAD KREUZNACH

Gemäß §3 Abs.1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.07.1993 die Erörterung mit den Bürgern am 03.08.1993 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 04.08.1993 bis einschl. 17.08.1993 zur Einsichtnahme aus.
Die gem. §4 Abs.1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 23.07.1993 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 16.06.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag Zalli

STADT 25 BAD KREUZNACH

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 05. OKT. 1995 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 06. OKT. 1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

STADT 25 BAD KREUZNACH

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 26. JAN. 1996 am 12. FEB. 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach -Planungsamt- bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 13. FEB. 1996
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

STADT 25 BAD KREUZNACH