

Bebauungsplan für das Teilgebiet P 3 (Bereich der Bosenbergstraße, im Stadtteil Planig - Gemeindebezirk Bad Kreuznach, Gemarkung Planig Flur 1 und 7

TEXT

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2 Das Plangebiet ist in allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gegliedert; außerdem werden die an der östlichen Grenze des Plangebietes liegenden Flächen beiderseits des Appelbaches als Dauerkleingartengelände ausgewiesen.
- 1.21 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur die gem. § 4 (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmen sind unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
- 1.22 Im Dauerkleingartengelände ist pro Garteneinheit eine Gartenlaube bis zu einer Größe von 15 qm bebauter Fläche und 2,50 m Gesamthöhe zulässig. Die Gartenlaube darf keine Feuerstelle erhalten.
- 1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Garagenzufahrt muss zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwuchs für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die in § 17 (1) der BauNVO gegebenen Höchstwerte über das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden dürfen.

3. Bauweise

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4. Freiflächen

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hof- u. Gartenflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Bei Neuanlagen von Abhöschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Nachbargrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden.
- 4.3 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.

4.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAL) sind Hecken und Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden soll die Dachneigung $20 - 30^\circ$ betragen, bei eingeschossigen Gebäuden $20 - 45^\circ$.

5.2 Die Anordnung eines Drempels ist bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

6. Ausnahmen

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

6.1 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

6.2 anderer Formen der Einfriedigungen, wenn die Abweichung für Abschnitte von wenigstens 3 Hauseinheiten gilt;

6.3 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind;

6.4 einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0° ;

6.5 der Anordnung von geländebedingten Stützmauern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn ihre Ansichtsfläche nicht höher als 1,20 m ist und dabei der Verlauf des natürlichen Geländes im wesentlichen erhalten bleibt.