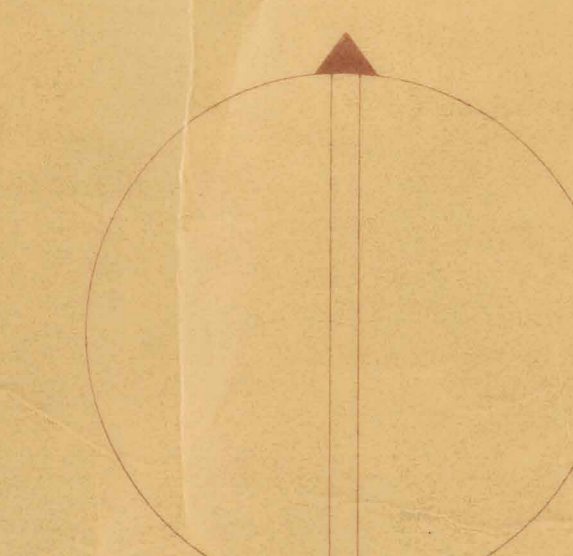


BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET W IV

Winzenheim Nord-Ost BAD KREUZNACH



Flur 8

Flur 9

Flur 10

Flur 3

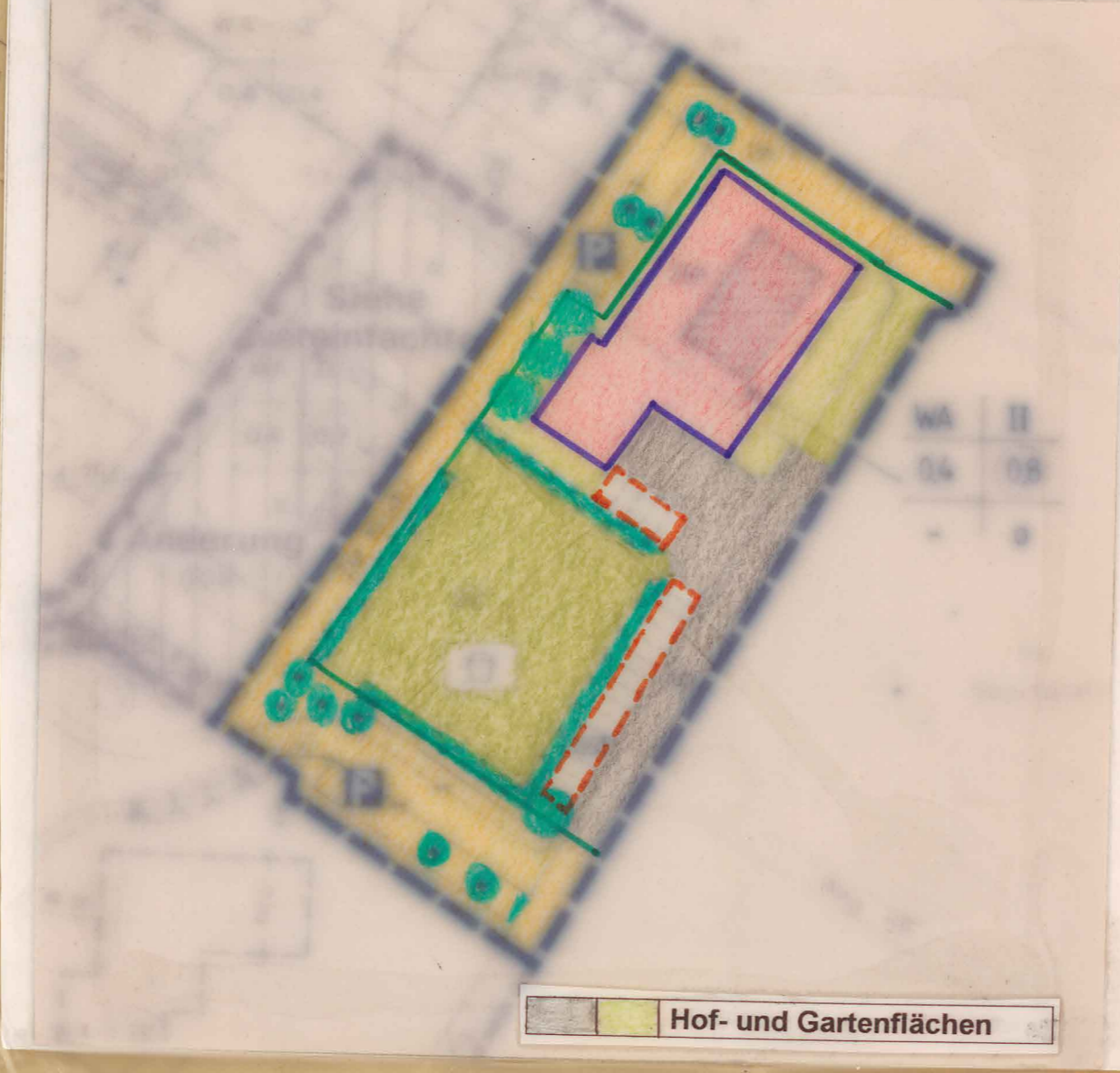
Gemarkung Bretzenheim

Gemarkung Winzenheim
Flur 2

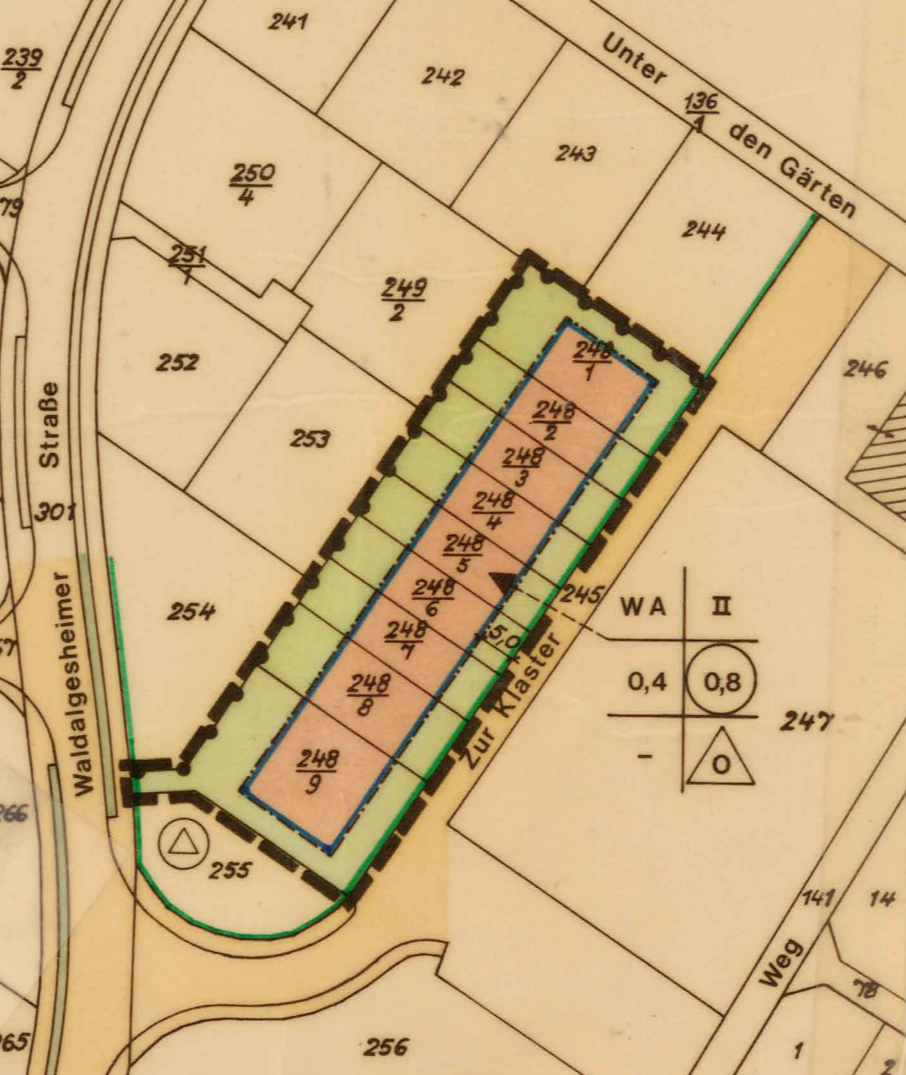
Gemarkung Bad Kreuznach
Flur 8

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nord-Ost (Nr. W IV)
Ausgefertigt am 15.05.2003
Rechtsverbindlich am 16.05.2003



Vereinfachte Änderung gem. Stadtratsbeschluss vom 27.4.1989
ortsüblich bekanntgemacht am 3.7.1989



PLANZEICHEN

- GRENZEN UND LINIEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Kartengrundlage (1:5000) vom 19.11.1985 (1:5000) vom 19.11.1985
 - Baugrenzen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 - Hof- u. Gartenflächen
- VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN**
 - Verkehrliche Flächen für den stehenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (Entfernte Verkehrsflächen sind zusätzlich von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
 - Öffentliche Parkflächen
 - Wirtschaftsweg
 - Grünflächen
 - Spielplatz
 - Sichtwinkel
- SONSTIGE FLÄCHEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (z.B. Anlagen oder Flächen, die der Bebauung vor oder teilen abstritten)
 - Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Bebauung vor oder teilen abstritten
 - Umlagerstation
 - Regenrückhaltebecken
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - Z.B. 0,6 Geschosshöhenzahl
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig (B-Reihenhäuser)
 - Fahrtrichtung -Vorschlag-
 - Anzupflanzende Baumrassen
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
 - Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschosshöhenzahl
 - Bauweise

Text

1.0 Ziel der baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauVO: § 1 (1) 1 BbauO)

1.1 Das gesamte Plangebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (Allgemeines Wohngebiet) (BauVO: § 4 (1) 1 BbauO) und umfasst die Bebauung, die nach dem Bebauungsplan zulässig ist.

1.2 Gemäß § 4 (4) BauVO wird festgesetzt, dass 1- und 2-geschossige Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit haben dürfen.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 23 (5) BauVO sind im Bereich der drei- und viergeschossigen Bebauung unzulässig.

1.4 Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbauten 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. In Bebauungsplan gekennzeichnete Garagenzufahrten sind nur an den entsprechenden Stellen zulässig. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung sind je Hauseinheit max. 2 Garagen zulässig. Die Verwendung des Bauwerts für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hauseinheit zulässig. Die Bebauung von Stellplätzen ist unzulässig. Im Bereich der viergeschossigen Bebauung sind nur Gemeinschaftsgaragen als Unterflurgaragen zulässig, als Grundlage für die Ausführung von Unterflurgaragen ist die Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1977.

1.5 Ziel der baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauVO: § 1 (1) 1 BbauO)

1.6 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbauten Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die in Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschosshöhe) begrenzt.

2.0 Bauweise (Dritter Abschnitt BauVO: § 9 (1) 2 BbauO)

2.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Reihenhausbau und Geschosshausbau sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Andere Gestaltung der baulichen Anlagen (Die Neigung soll 1:1 bis 2:1 betragen bei eingeschossiger Bebauung bis 35°. Bei der drei- und viergeschossigen Bebauung sind Flachdächer zulässig.)

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme erforderlicher Zufahrte und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

2.3.2 Bei der Neuanlage von Abflüssen gegen Grundstücksränder (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muss an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m sind gegen Grundstücksränder (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

2.3.3 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 in rückwärtigen Grundstücksanteilen (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

2.3.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend BSt) sind Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnfläche zulässig.

3.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BbauO)

3.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen und Büschen anzulegen.

3.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BbauO)

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einheimischen Bäumen auszugestalten.

4.0 Ausnahmen

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

4.2 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauVO. Dies gilt auch für Anlagen zur Mülltonnenaufstellung;

4.3 anderer Abwässerformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnotverordnung vom 04. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982.

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1967 (BGBl. I S. 21).

e) § 30 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Vibrationen und elektromagnetische Felder (Bundes-Immissionsschutzgesetz - Immissionsschutzgesetz) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) (Ber. S. 119) mit allen Änderungen.

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 08.10.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Kreuznach, den 08.10.1984
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Bürgermeister

Aufgestellt: Bad Kreuznach, den 08.10.1984
Bearbeitung: Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag: im Auftrag

Die Kartengrundlage ist nach den Bestimmungen des Kartengesetzes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldverleichen und eigene örtliche Messungen, die der Veranschaulichung der Bauverhältnisse auf den Stand von 04.1984, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Beschränkung vom 05.10.1984 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 08.10.1984
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag: im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) die Zustimmung der Bürger in der Zeit vom 15.10.1984 bis 14.11.1984 nach § 2 (5) des BauG erhalten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 05.10.1984 bekannt gemacht worden.

Bad Kreuznach, den 16.11.1984
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag: im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 15.04.1985 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der planmäßigen Darstellung und obestehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 15.04.1985
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauG tritt dieser Bebauungsplan in Kraft am 19. Juli 1985.

Bad Kreuznach, den 19.07.1985
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Stadtratsbeschluss vom 27.4.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er wird zu jeder Zeit nach dem Stand der Sache mit dem Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jeder Zeit nach dem Stand der Sache mit dem Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich - bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 07.08.1985
Stadtwahlamt Bad Kreuznach
Im Auftrag: im Auftrag

Bürgermeister