

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet ist mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Grünflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind in dem Planbereich nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen und in dem vorgesehenen Umfang zulässig.

Die Anlage von im Bebauungsplan festgelegten Unterflurgaragen hat sich hinsichtlich der Ausführung nach den bisher gegebenen Bestimmungen der Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach, betr. Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1973, in der jeweils gültigen Fassung zu richten.

Abweichend von dieser Rechtsverordnung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Unterflurgaragen mind. 0,40 m unter Geländeneiveau liegen muß.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

2.1 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die in Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GPZ und Geschoßzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

Hat vorgelegen  
Bezirksregierung Koblenz

13. Juni 1983

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Die Dachneigung soll 0 - 25° betragen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zugangswege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.

Die auf den Grundstücken ausgewiesenen Flächen für Mietergärten sind mit einer Mindestgröße von 50 qm je Garten anzulegen und untereinander durch geschnittene, mind. 1,2 m hoch werdende Hecken zu trennen. Auf je 100 qm Fläche ist ein Halbstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zäune in Form von Maschendraht etc. sind nur zulässig, wenn sie in Hecken verborgen angelegt sind.

Feuerwehruzufahrten sowie Zufahrten für Rettungsgeräte sind mit befahrbaren Rasengittersteinen anzulegen und als Grünfläche zu unterhalten.

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

4.0 Grünflächen  
(§ 9 (1) 15, 24 BBauG)

- 4.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als naturhafte Anlage auf der Grundlage der natürlichen potentiellen Vegetation mit Gehölzen und Pflanzen auszuführen.
- 4.2 Das Gelände der Dauerkleingartenanlage ist in Aufteilung und Form im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Die Einfriedigung der Parzellen ist entsprechend 5.2 vorzunehmen. In jedem Garten ist mind. 1 Hoch- oder Halbstamm-Obstbaum anzupflanzen. Form, Größe und Material der Lauben sind von der Stadtverwaltung - Gartenamt - in Verbindung mit dem Stadtverband der Kleingärtner festzulegen.
- 4.3 Die als Immissionsschutzpflanzungen ausgewiesenen Flächen und Baumreihen (§ 9 (1) 24 BBauG) sind nach den anerkannten Richtlinien für Schutzpflanzungen anzulegen. Gehölzpflanzungen unter den Freileitungen dürfen im ausgewachsenen Stadium eine Höhe von max. 6.-- m nicht überschreiten.

5.0 Ausnahmen

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

- 5.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;
- 5.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird; bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden;
- 5.3 der Anlage zusätzlicher unterirdischer Garagenanlagen zur Befriedigung des anderweitig nicht unterzubringenden Stellplatzbedarfes, wenn dabei die Vorschriften der Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach betr. die Anordnung und Gestaltung von Garagen, vom 12.04.73, in der jeweils gültigen Fassung, 13. Juni 1983  
hat vorgelegen  
Bezirksregierung Koblenz

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 01.09.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bekanntmachung vom 18.08.1979.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 3/79)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721 ff. S. 1195) mit allen Änderungen.