

Bebauungsplan für das Teilgebiet 2/1 (Wintenheimer Höhe I)  
- Gemarkung Bad Kreuznach Flur 15 -  
Fassung 1976

TEXT

Besondere Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Siehe Planzeichen
- 1.2 Das gesamte Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
- 1.21 Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.
- 1.22 Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.
- 1.23 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 1.3 Garagen sind auf den besonders hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem ist auf jeweils einer Grundstücksgrenze, innerhalb des seitlichen Bauwuchs, auch dann die Anordnung einer Garage zulässig, wenn keine Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt ist. Dabei sind sie mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Garagenzufahrt muss zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Zulässigkeit von Kellergaragen siehe unter 6.1 (Ausnahmen).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den in § 17 (1) gegebenen Höchstwerten.

3. Bauweise

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4. Freiflächen

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) 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. Rechtsverordnung ungültig!
- 4.2 Bei Neuanlagen und 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. Bei geländebedingten Stützmauern an Straßengrenzen kann die Böschung bis 0,50 m an die Mauer herangeführt werden.
- 4.3 Die straßenseitige Einfriedigung sowie die seitliche Einfriedigung bis auf die Höhe der Baulinie ist mit schräg- oder geradegestelltem Holzlattenzaun - Höhe nicht über 80 cm - auf 10 cm hohem Betonsockel unter Verwendung von Holz- oder Stahlpfosten auszuführen (Gesamthöhe höchstens 1,00 m). An Stelle des Zaunes können lebende Hecken zugelassen werden, wenn sie hinter einem auf der Straßenflucht liegenden Betonsockel von 20 cm Höhe gepflanzt werden und bezüglich der Gesamthöhe das Maß eines Zaunes nicht überschreiten.  
Die seitliche Abgrenzung der Baugrundstücke im rückwärtigen Grundstücksteil sowie die rückwärtige Grundstücksabgrenzung kann als Maschendrahtzaun oder als lebende Hecke bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden.

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

Die Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mit Giebeldächern von 20 - 30° Neigung abzudecken. Ausgenommen davon sind Gebäude innerhalb der Grundstücke Flur 15 Nr. 203, 204, 205 und 207 - 216, sowie Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen, die flach abzudecken sind.

6. Ausnahmen

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

- 6.1 der Anordnung von Kellergaragen. Dabei darf das Gefälle der Rampen nicht steiler als 1:10 sein, wobei der Rampe von der Straßengrenze ab auf mindestens 3,00 m eine ebene Fläche (max. 3% Gefälle) vorzuschalten ist;
- 6.2 des näheren Heranrückens von Böschungen an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- 6.3 anderer Formen der Einfriedigung, wenn die Abweichung für Abschnitte von wenigstens 3 Hauseinheiten gilt;
- 6.4 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 sind;
- 6.5 der Abweichung von der vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform bei eingeschossigen Bauten für Abschnitte von mindestens 3 Hauseinheiten, mit Ausnahme der unter 5. genannten Gebäude, für die eingeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben ist.
- 6.6 der Errichtung von Einzelhäusern innerhalb der für Doppelhausbebauung vorgeschriebenen überbaubaren Grundstücksflächen auf der Fläche von 2 nebeneinanderliegenden Parzellen-Einheiten, wenn jeweils die restlichen Einheiten ihrer Zahl nach geeignet sind, komplette Doppelhaus-Einheiten aufzunehmen.