

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Waldalgesheimer Straße, Waldhilbersheimer Straße und Guldentaler Weg, Stadtteil Winzenheim (Nr. 2/3.2)

Gemarkung Bad Kreuznach-Winzenheim, Flur 8

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- 1.1 Das Plangebiet ist im südlichen Bereich entlang der Waldhilbersheimer Straße als Sondergebiet - SO-Ladengebiet - (§ 11 Abs. 2 BauNVO) und im nördlichen Bereich entlang der Waldalgesheimer Straße als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten - festgesetzt.
- 1.2 Im SO-Ladengebiet sind ausschließlich Läden, die der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen zulässig.
- 1.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende bauliche Anlagen - Kindergarten - zulässig.

2.0 Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Plangebiet ist eingeschossige Bebauung zulässig.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Im SO-Ladengebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz unzulässig; Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im Plangebiet sind Dachneigungen bis 30° zulässig.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

9. Juni 1992

6.2 Dachflächen bis 15° Neigung sind in extensiver Dachbegrünung auszuführen.

6.3 Im SO-Ladengebiet sind als Dacheindeckung rote bzw. dunkelrote Dachziegel zulässig; gewellte Dachplatten sind unzulässig.

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

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

7.3 Bei Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen sind je 150 m² angefangene bebaute Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung bzw. 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7.4 Gebäude sind mit Rankgewächsen (1 Rankgewächs/40 m² Wandfläche) zu begrünen.

7.5 Stellplätze sind in Rasenpflaster herzustellen; je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung bzw. 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7.6 Im Bereich des Schutzstreifens der 220 kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur Gehölze (z. B. *Crataegus laevigata* - Rotdorn und *Crataegus carrierei* - Apfeldorn) angepflanzt werden; die Gehölze sind durch Schnitt auf maximal 3,0 m Endwuchshöhe zu halten.

7.7 Als Einfriedung der Kindergartenanlage ist ein 2,0 bis 3,0 m breiter Gehölzstreifen aus mindestens 5 Arten, entsprechend der Gehölzartenliste, anzupflanzen.

7.8 Auf dem Grundstück Flur 8, Nr. 139 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 2 Laubbäume 1. Ordnung und 3 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7.9 Stellflächen für Recycling-Behälter sind mit einer mindestens 1,80 m hohen Palisadenwand einzugrenzen und mit Rankgewächsen und Sträuchern zu begrünen.

Hier vorgelesen 10. Juni 1992
Bezirksregierung Köln

8.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

8.1 Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm)

Tilia vulgaris "Pallida"	- Kaiserlinde
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- gem. Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Juglans regia	- Walnuß
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie

8.2 Laubgehölze 2. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
* <u>Sorbus aucuparia</u>	- <u>Eberesche</u>
* <u>Sorbus domestica</u>	- <u>Speierling</u>
* <u>Sorbus torminalis</u>	- <u>Elsbeere</u>
Carpinus betulus	- Hainbuche

8.3 Sträucher (Sträucher, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm)

Buddleia i. S.	- Sommerflieder
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Philadelphus i. S.	- Bauernjasmin
Ribes rubrum/nigra	- Rote/schwarze Johannisbeere
Ribes-uva crispa	- Stachelbeere
Corylus avellana	- Haselnuß
* <u>Euonymus europaeus</u>	- <u>Pfaffenhütchen</u>
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
* <u>Sambucus nigra</u>	- <u>Schwarzer Holunder</u>

8.4 Kletterpflanzen

* <u>Clematis i. S.</u>	- <u>Waldrebe</u>
Lonicera i. S.	- Heckenkirsche
Polygonum aubertii	- Knöterich
* <u>Wisteria sinensis</u>	- <u>Blauregen</u>
* <u>Hedera helix</u>	- <u>Efeu</u>
Parthenocissus i. S.	- Wilder Wein

* Die gekennzeichneten Arten sind aufgrund giftiger Pflanzenbestandteile nicht in Bereichen von Kindergärten und Spielplätzen zu verwenden!

hier vorgelesen 10. Juni 1992
Stadtkreisregierung Koblenz