

Bebauungsplan für das Teilgebiet W IV (Winzenheim Nord-Ost)  
Gemarkung Ortsteil Winzenheim, Flur 2

TEXT

hat vorgelesen 19. Juli 1985  
Baukreisregierung Koblenz

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(Erster Abschnitt BauNVO; § 9 (1) 1 BBauG)
- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig, abgesehen von der dem Sportplatz zugeordneten Bebauung, wo nur eine Nutzung gemäß § 4 (3) 3 BauNVO zulässig ist.
- 1.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO 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) BauNVO sind im Bereich der drei- und viergeschossigen Bebauung unzulässig.
- 1.4 Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder 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.  
Im 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 Bauwichts für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig. Im Bereich der viergeschossigen Bebauung sind nur Gemeinschaftsgaragen als Unterflurgaragen zulässig. Als Grundlage für die Ausführung von Unterflurgaragen gilt die Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die Anordnung und Gestaltung von Garagen vom 12.04.1973.
- 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 im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.
- 3.0 Bauweise  
(Dritter Abschnitt BauNVO; § 9 (1) 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.  
Mit Ausnahme der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Reihenhausbau und Geschößwohnungsbau sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Hat vorgelegen 9. Juli 1985  
Bezirksregierung Koblenz  
Die Dachneigung soll 15° - 25° betragen; bei eingeschossiger Bebauung bis 35°. Bei der drei- und viergeschossigen Bebauung sind Flachdächer zulässig.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahmen 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 auf Dauer zu unterhalten. Hinweis: Rechtsverordnung ungültig
- 3.2.2 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 auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.
- 3.2.3 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 im rückwärtigen Grundstücksteil (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
- 3.2.4 Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (entsprechend RAST) sind Anpflanzungen in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
- 4.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen und Bäumen anzulegen.
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einheimischen Bäumen auszugestalten.

6.0 Ausnahmen

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

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

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

Hat vorgelesen 19. Juli 1985  
Bezirksregierung Koblenz