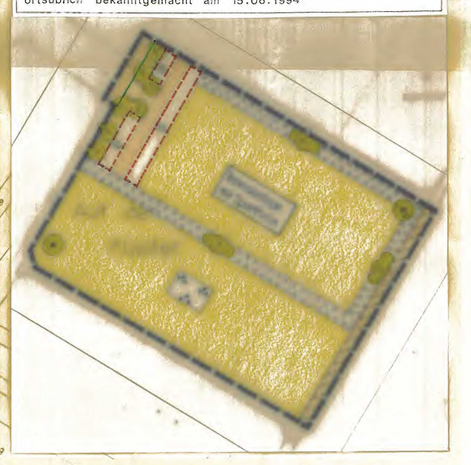
BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „GRÜNGÜRTEL WINZENHEIMER HÖHE"

Nr. W6

BAD KREUZNACH

Vereinfachte Änderung gem. Stadtratsbeschluß vom 01.06.1994
ortsüblich bekanntgemacht am 15.06.1994



Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIa

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der PlanzVO. vom 30.7.1981 (BGBl. I Seite 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 BauNVO)

z.B. (0,4) Geschoßflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

E/H Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig

H/G Nur Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau zulässig

G Nur Geschoßwohnungsbau zulässig

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof- und Gartenflächen — Mietergärten

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. Öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Wirtschaftswege

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität (Trafostation) — Gas (Gasregelstation)

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

220 bzw 380 kV Freileitung mit Schutzstreifen

9. GRÜNFLÄCHEN – ÖFFENTLICH –
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

Grünflächen und Wege (Vorschlag)

Parkanlage

Dauerkleingärten

Sportplatz

Spielplatz

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

GSt Gemeinschaftsstellplätze — GGa Gemeinschaftsgaragen

Ufg Unterflurgaragen — Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet ist mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 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 Unterflurgarage mind. 0,40 m unter Geländeniveau 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 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 Bauweise entsprechend den Festsetzungen in der Planurkunde.

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. 1,20 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. Feuerwehrzufahrten sowie Zufahrten für Rettungsgeräte sind mit befahrbaren Rasenpflastersteinen 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 Grünflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen und Bäumen auszuführen

4.2 Das Gelände der Dauerkleingartenanlage ist in Aufteilung und Form im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Die Einfriedigung der Parzellen ist entsprechend 3.2 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. 6,00 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 unterbringenden Stellplatzbedarfes, wenn dabei die Vorschriften der Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach betr. die Anordnung und Gestaltung von Garagen, vom 12.04.1973, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. 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 - BauNVO) 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 (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. Nr. 3/79)

f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 29.11.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 22.10.82
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 22.10.82
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag:
Ltd. Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:
Dipl. Ing.

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand von Sept. 1982 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 22. Oktober 1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.01.1980 die Erörterung mit den Bürgern am 15.01.1980 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 16.01.1980 bis einschl. 30.01.1980 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 19.12.79 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 22.10.82
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.10.1982 in der Zeit vom 04.11.1982 bis 03.12.1982 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 26.10.1982 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 06.12.1982
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- u. Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 27.01.1983 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 28.01.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Genehmigt!
Gehört zum Bescheid vom 13.06.19 83 -379-15-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage
Lbf. Bauinspektor

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 13.06.1983 Az.: 379-15 am 19.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung - Planungsamt - bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 20.10.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 27.01.1983 den Bebauungsplan "Grüngürtel Winzenheimer Höhe" (Nr. W 6) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.06.1983, Az.: 379-15, genehmigt.

Die Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt (siehe Bescheid), die der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.09.1983 beschlossen hat.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 22. MRZ. 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung
Ebbeke
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 13.06.1983, mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.03.1995, rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzung und Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 24. MRZ. 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung
Ebbeke
Bürgermeister