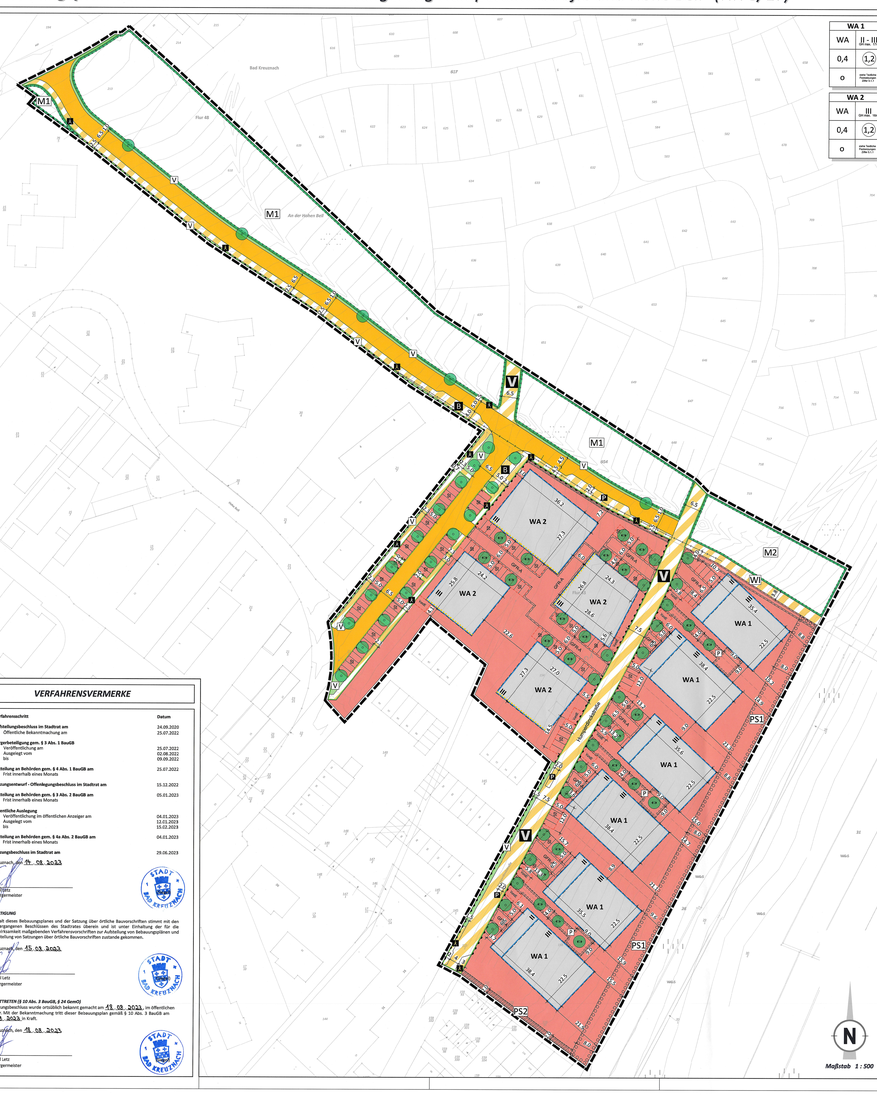
Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach "Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell" (Nr. 5/17)



Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	**Aufstellungsbeschluss im Stadtrat am**	24.09.2020
	1.1 Ortsübliche Bekanntmachung am	25.09.2020
2.	**Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**	
	2.1 Veranstaltung am	25.07.2022
	2.2 Ausgelegt vom bis	02.08.2022 09.09.2022
3.	**Mitteilung an Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am**	25.07.2022
	3.1 Frist innerhalb eines Monats	
4.	**Satzungsentwurf - Offenlegungsbeschluss im Stadtrat am**	15.12.2022
5.	**Mitteilung an Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am**	05.01.2023
	5.1 Frist innerhalb eines Monats	
6.	**Öffentliche Auslegung**	
	6.1 Veröffentlichung im öffentlichen Anzeiger am	04.01.2023
	6.2 Ausgelegt vom bis	12.01.2023 13.02.2023
7.	**Mitteilung an Behörden gem. § 4a Abs. 2 BauGB am**	04.01.2023
	7.1 Frist innerhalb eines Monats	
8.	**Satzungsbeschluss im Stadtrat am**	29.06.2023

Bad Kreuznach, den 19. 08. 2023

Ernaelgitter
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierfür vorgelegten Ausfertigungen der Skizzen der Skizzen überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Bad Kreuznach, den 19. 08. 2023

Ernaelgitter
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 24 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19. 08. 2023, im öffentlichen Anzeiger. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. 08. 2023 in Kraft.

Bad Kreuznach, den 19. 08. 2023

Ernaelgitter
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)**
   - WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,4 — Grundflächenzahl: GRZ als Dezimalzahl
   - 1,2 — Geschossflächenzahl: GFZ als Dezimalzahl
   - GHmax. — Maximale Gebäudehöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
   - a — Bauweise
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - Überbaubare Grundstücksflächen
   - Fassade A

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse Maximale Gebäudehöhe in m	WA	II - III
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	1,2
Offene Bauweise	Zulässige Dachform Zulässige Dachneigung	o	ED max. 15°

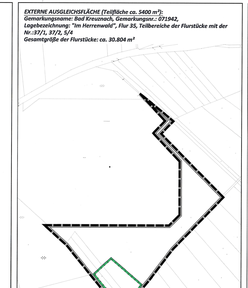
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - V — Zweckbestimmung: Gehweg
   - P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
   - WI — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
   - B — Zweckbestimmung: Buswartehalle
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - Einfahrtsbereich
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsbeigrün
8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
   - Bestehende Gasleitung, unterirdisch
9. **Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
   - ÖG — Öffentliche Grünfläche
13. **Flächen, Maßnahmen, Abgrenzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - M1 — Kennzeichnung Ausgleichsmaßnahme
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
   - PS1 — Zweckbestimmung: Privater Pflanzstreifen 1
   - PS2 — Zweckbestimmung: Privater Pflanzstreifen 2
   - P — Zweckbestimmung: Platz
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Anpflanzen von Bäumen - Standortvorschlag (bis zu 5m) möglich
15. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St — Zweckbestimmung: Stellplätze
   - Fd — Zweckbestimmung: Fahrradabstellplätze
   - VandE — Zweckbestimmung: Ver- und Entsorgung
   - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Verwaltungsgebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Maßangaben in Meter
   - Entwässerungsgraben (in Bestand)
   - Höhenlinien (nach erster Grobvermessung)
16. **Nachrichtliche Darstellungen**
   - Vorgesichtigere Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	**37.029**	**3,70**	**100,00**
Bauliche Anlagen gesamt: - allgemeine Wohngebiete	**20.728**	**2,07**	**55,98**
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	**7.300**	**0,73**	**19,71**
Straßenverkehrsflächen	2.865	0,29	7,84
Straßenbegleitender Verkehrsbegleitgrün	3.585	0,36	9,68
Verkehrsbegleitgrün	850	0,09	2,30
Ausgleichsmaßnahmen gesamt:	**9.001**	**0,90**	**24,31**
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.001	0,90	24,31

TEILPLAN II

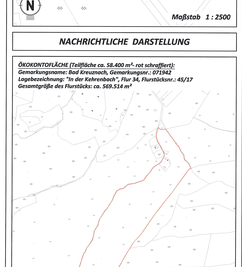
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE (Teilfläche ca. 5400 m²):
Gemarkungsname: Bad Kreuznach, Gemarkungsnr.: 071942,
Lagebeschreibung: "In Hermeswald", Flur 35, Tellberecihe der Flurstücke mit der Nr.:3321, 3322, 3/4
Gesamtgröße der Flurstücke: ca. 30.804 m²



Maßstab 1 : 2500

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

ÖKOKONTOFLÄCHE (Teilfläche ca. 58.400 m², rot schraffiert):
Gemarkungsname: Bad Kreuznach, Gemarkungsnr.: 071942
Lagebeschreibung: "In Hermeswald", Flur 34, Flurstücken: 45/17
Gesamtgröße des Flurstücks: ca. 569.514 m²



Maßstab 1 : 10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil niedergelegten textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen gelten für das Gebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, wie sie in der Planzeichnung festgesetzt sind. Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die Planzeichenverordnung (PlanZV) Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 2015 (GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2022 (GVBl. S. 492), sowie die Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (GVBl. S. 511).

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Folgende Einschränkungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in den Baufeldern WA 1 und 2 auf 0,4 festgesetzt.
Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstück zulässigen überschritten werden darf.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter genannten Anlagen bis zu 50 von hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Festsetzungsvoraussetzungen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie zu mindestens 50 v. H. ihrer Fläche begrünt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Tiefgaragen/Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA1 auf 3 bis III als Höchstgrenze festgesetzt. Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Planeintrag zu entnehmen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA2 auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GHmax)
Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses. Bei Hanglagen ist der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses, die an der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, gemessen wird. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie Schornsteinen oder Antennen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe bei Dachgeschossen wird entsprechend nachrichtlicher Skizze ermittelt. Die Dachgeschosswohnung ist jeweils durch Rücksprünge mit dem Hauptbaukörper zurückzusetzen. Dachterrassen sind nicht als Rücksprünge anzusehen.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Als Bauweise wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Es nach zulässigkeit erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen werden entsprechend den Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Balkone, Erker und Loggien bis zu 1,5 m Tiefe und bis zu 3,0 m Breite vor die Baugrenze treten.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (Gebäudeteile Tiefgaragen) ist nicht zulässig.

4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Garagen sind überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind mit Ausnahme von Flächenbereichen ausschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Im Bereich WA1 sind unterirdische Stellplatz-Einhausungen (Garagengeschosse oder Tiefgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrtsorgan und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St), Fahrradabstellplätze (Fd) und Ver- und Entsorgung (VandE) sowie außerhalb dieser Flächen unter anderem überdachte Müllsammelstellen, Terrassenüberdachungen, Terrassenschleifen, Nebenanlagen sowie Anlagen für die Kleinviehhaltung. Diese sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung einen Standort in der Nähe der Straßenverkehrsfläche erfordern. Die maximale Gesamtlänge der Einhausungen und Anlagen für Ver- und Entsorgung darf bis 12,0 m.

Unterirdischen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unterirdische Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie mit einer Mindestüberdeckung von 0,80 m als Tiefgaragen oder Kellergeschosse und der Festsetzungen dargestellt.

5 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mindestens mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Energie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die Hemmi bezeichnete Fläche auf die zu realisierende Solarmodulfläche angerechnet werden.

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß des Eintrages in der Planzeichnung festgesetzt. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Flächen mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Anlieger, Geh- und Radweg, öffentliche Parkplätze, verkehrsberuhigter Bereich und Buswartehalle auf.

7 Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entlang der Bundesstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausnahmen sind nur mit Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

8 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan mit - GLR-A gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten für das Bau und die Betrieb von unterirdischen Leitungsanlagen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Der Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan mit - GFR-A gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten für die jeweiligen Eigentümer / Anwohner der Grundstücke zu belasten.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserrückhaltung Bellgo:
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Dies kann durch Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Ausgenommen sind Flächen, die zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dienen. Die maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke und Anlagen für Ver- und Entsorgung darf bis 120 %.

Unterirgendwelche Retentionsanlagen im Sinne des § 10 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unterirdische Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie mit einer Mindestüberdeckung von 0,80 m als Tiefgaragen oder Kellergeschosse und der Festsetzungen dargestellt.

9.2 Maßnahmen zum Artenschutz
Die im Fachbeitrag "Artenschutz" formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. Siehe auch in den „Grünordnerischen Festsetzungen" unter Punkt 10.2 Artenschutz.

9.3 Ausgleichsfläche (A1)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (A1) sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Gliederungsma