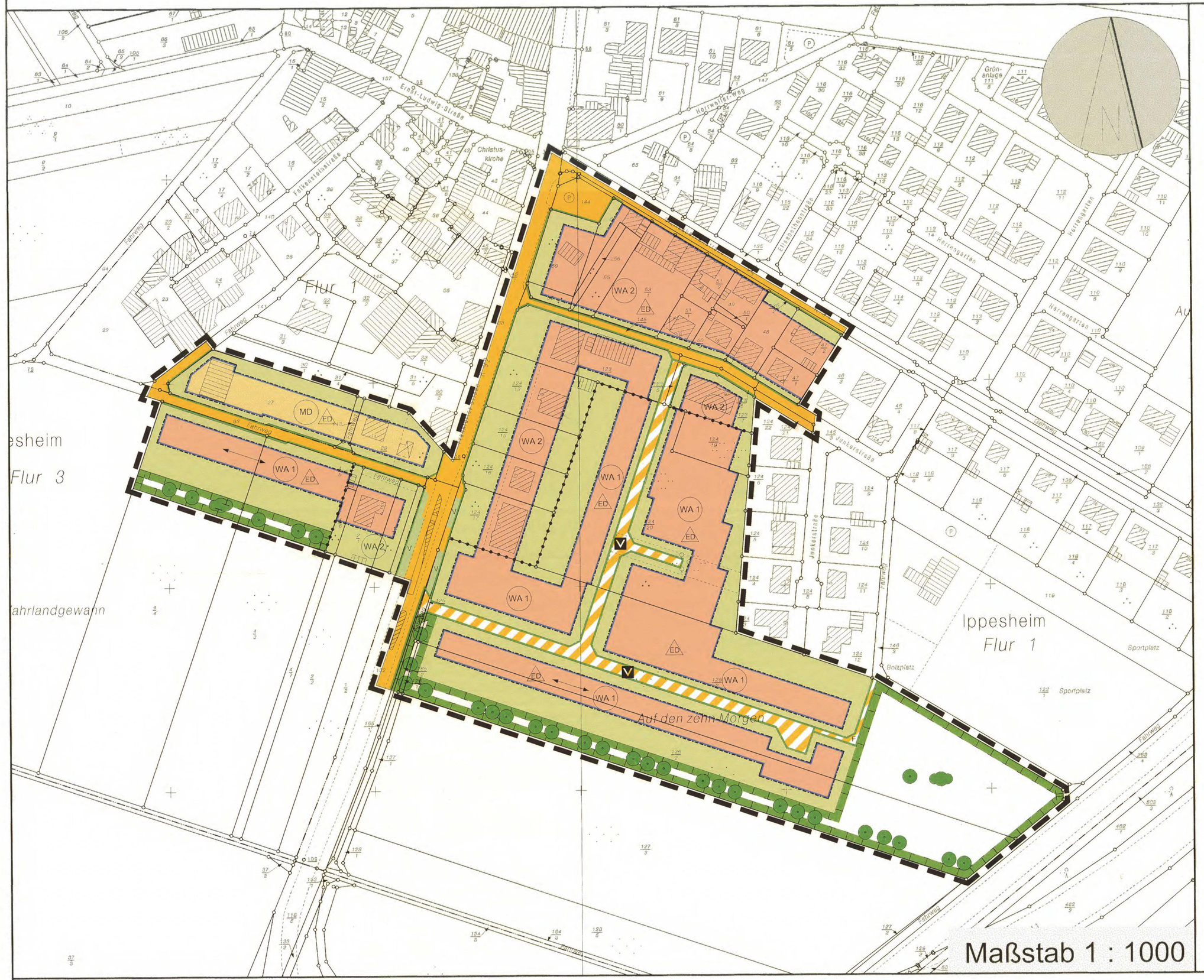
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

"Auf den zehn Morgen" im Stadtteil Ippesheim Nr. I2



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fußweg
- V – Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Begleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Hof- und Gartenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sträucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlicher Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Dorfgebiet MD

1.2.1 Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungsarten, wobei Anlagen für eine Nutztierhaltung i.S. einer Massentierhaltung zur Erzeugung von Nahrungsmitteln oder sonstigen landwirtschaftlichen Produkten unzulässig sind.

1.2.2 Die in § 5 Abs. 2 Nr. 6-9 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme sind unzulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA 2

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) mind. 4,50 m und max. 6,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Straße entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

2.2 Dorfgebiet MD

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
Geschosszahl max. II

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind im gesamten Plangebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

4.1 Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wobei jedoch bei paralleI zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen ein seitlicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten ist.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Stellplätze innerhalb der zu pepflanzenden Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefucht unzulässig.

4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. von § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 unzulässig.

5.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA 1 und WA 2 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

6.1 Im WA 2 und MD sind geneigte Dächer - ausgenommen Pultdächer - mit einer Neigung von 22° - 38°, im WA 1 mit einer Neigung von 35° - 38° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

6.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude im gesamten Plangebiet darf nur mit dunklen, naturfarbenen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschiefer erfolgen. Eine Dacheindeckung mit geweilten Dachplatten ist unzulässig.

6.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.)

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bad Kreuznach und entsprechend der landespflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan landschaftstypische Bäume und Sträucher auf ca.40% der Fläche anzupflanzen, vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Grasinseln sind regelmäßig zu mähen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume sind nicht verbindlich; sie können entsprechend örtlicher Erfordernisse verändert werden.
Diese Festsetzung ist nach § 178 BauGB bis spätestens Ende der 2. Vegetationsperiods nach Beginn von Baumaßnahmen im WA1 umzusetzen.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf mind. 20% der Grundstücksfläche mit heimischen Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste der landespflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan zu bepflanzen.
Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefucht sind auf mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung von Steilplätzen, Zugängen oder Zufahrten innerhalb dieser Grünflächen ist unzulässig.

7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und sind je Baugrundstück zwei Laub- oder Obstbäume gemäß der Pflanzenliste der landespflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan anzupflanzen und zu erhalten.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen ist im gesamten Plangebiet für sonstige notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers die inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und paralleI zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 2,50 m Höhe zu dulden.

8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,25 m und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

9.0 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden die nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Sammel-Ersatzmaßnahme zugeordnet.

Hinweise

1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv begrünt und Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden. Regenwasser sollte möglichst gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Gießwasser verwendet werden.
3. Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen und bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen besonders zu beachten.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Landeswassergesetz (LWG)

Denkmalschutz- und pflegegesetz (DSchPflG)

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
am **29.03.1990**

Öffentliche Bekanntmachung
am **10.04.1990**

Bad Kreuznach, den **06.04.2004**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB
am **07.09.1999**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.1 BauGB am **14.09.1999**

Bad Kreuznach, den **06.04.2004**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
von **21.05.2003** bis **20.06.2003**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 3 Abs.2 BauGB am **14.05.2003**

Bad Kreuznach, den **06.04.2004**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in verkürzter Form gemäß §3 Abs.2 BauGB
von **15.03.2004** bis **30.03.2004**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 3 Abs.2 BauGB am **30.03.2004**

Bad Kreuznach, den **06.04.2004**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat
am 23.04.2004
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 10.08.2005
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
am 23.04.2004

-Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
am 12.08.2005

Bad Kreuznach, den 12.08.2005
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister