

Bebauungsplan -Auf den zehn Morgen- im Stadtteil Ippesheim (Nr. I 2)

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 Treppenträume 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 parallel 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 bepflanzenden Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht 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 gewellten 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. Vegetationsperiode 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 Gebäudeflucht sind auf mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung von Stellplätzen, 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 parallel 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 bepflanzt 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.