

>> zum Bebauungsplan zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße
>> und Mannheimer Straße (Nr. 6/5)

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

1.1.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 und 3

1.1.1

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.1.2

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3

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

1.1.4

Ausnahmsweise werden Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen.

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

2.1

Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Grundstücke an der Pfalzstraße):

2.1.1

Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8

Traufhöhe 7,0 m bis 8,0 m

2.2

Allgemeines Wohngebiet WA 3 (Grundstücke Kastanienweg):

2.2.1

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Traufhöhe 5,5m bis 6,5m (Grundstücke Nr. 5-9 und 18-20 an der Mannheimer Str.)

Traufhöhe 4,5m bis 5,5m (Grundstücke Nr. 10-17 und 21-26 im Innenbereich)

2.3

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Teilbereichen unzulässig.

2.4

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind in allen Teilbereichen die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände,

ganz mitzurechnen.

2.5

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung: Bezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2

In dem Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Wohngebiet WA 3 sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.3

Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind entsprechend den geltenden landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie entsprechend der Planzeichnung zulässig.

4.2

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hof- und Gartenflächen zulässig.

4.3

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gartenflächen sind nur solche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig, die der Gartengestaltung dienen, wie überdachte und nicht überdachte Terrassen, Gartenwege, Pergolen u.ä.

4.4

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1

In dem Wohngebiet WA 3 des Baugebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6.0 Bauliche und sonstige, technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster von Aufenthaltsräumen einschließlich Küchen nur dann zulässig, soweit die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raum-nutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987, in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile aus den Lärmpegelbereichen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die betroffenen Gebäudeseiten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Lärmpegelbereich III, IV und V).

In Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, ohne oder nur mit geringerem Eigengeräuschpegel, einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

6.2

In den Bauantragsunterlagen ist die Einhaltung der o.g. Forderungen nachzuweisen.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1

Auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste A (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 16 cm Stammumfang) gemäß Rechtsplan zu pflanzen.

7.2

Je Grundstück bzw. je angefangene 15 m Straßenfront ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus der Artenliste B (Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 14 cm Stammumfang) in der Vorgartenzone zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

7.3

Bei der Begrünung der privaten Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50% der Artenliste C zu entnehmen. Monoton aufgereihete Pflanzungen mit Koniferen (Nadelgehölzen), wie z.B. Thuja (Lebensbaum), sind unzulässig.

7.4

Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste A oder B (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 16 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Hinweis:

Vorhandene Bäume auf privaten Flächen sollten soweit möglich erhalten werden. Eine ggf. erforderliche Rodung sollte erst bei einer Bebauung vorgenommen werden.

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8.1

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan sind die gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

9.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 LBauO)

9.1

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte, keramische Materialien, Kunststoffe sowie grob modellierte Putze. Fassaden sind überwiegend in hellen Farbtönen zu gestalten. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

9.2

Für die Teilbereiche WA 2 bis WA 3 werden die Dachformen und Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Dachneigung	Dachform
WA 2	35° bis 40°	WD
WA 3	30° bis 40°	SD/WD

WD = Walmdach SD = Satteldach

9.3

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

9.4

Als Dachform der Garagen und Carports sind Flachdächer mit Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 5 cm) sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig. Für Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen.

9.5

Zur Dacheindeckung sind Ziegel, Dachbetonsteine und Zinkblech zulässig.

9.6

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot bis rotbraun oder zinkfarben zu halten. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

9.7

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Schleppegaben sind unzulässig.

9.8

In den Wohngebieten sind Sockel nur bis 0,5 m und Kniestöcke nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe des Sockels ist zu messen von der Höhe der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle bis zur Höhe

des Erdgeschosses (Rohfußboden). Die Höhe des Kniestockes ist zu messen von der Oberkante Decke (Rohfußboden) bis zur Oberkante des Mauerwerkes.

9.9

Werbeanlagen sind unzulässig.

9.10

tellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

9.11

Sicht- und Schallschutz ist bei der Bebauung im Nordosten des Plangebietes an der Alzeyer Straße nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen möglich. Es sind nur Wände aus Holz mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Im Bereich der Pfalzstraße sind Sicht- und Schallschutzwände nur zwischen den Gebäuden im WA 2, im Abstand von 6,0 m zum Bürgersteig zulässig. Auch hier sind nur Wände aus Holz oder Holzverkleidung bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

9.12

Sonstige Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m eine Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

9.13

Auf der Gartenseite der Grundstücke dürfen die sonstigen Einfriedungen von der Gebäudekante aus auf einer Länge von 3,0 m eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Gehölze zulässig. Als seitliche und hintere Einfriedungen sind auch Holzzäune mit senkrechter Lattung und Maschendrahtzäune (grün ummantelt) zulässig.

9.14

Parabolspiegel für Satellitenempfang sind nur unterhalb des Dachfirstes zulässig. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

10.0 Hinweise

10.1

Es wird dringend empfohlen - soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist -, das nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen einer geeigneten Wiederverwertung im Sinne einer Brauchwassernutzung und/oder einer geeigneten Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Befestigte Flächen sollten - soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist - in einem wasserdurchlässigen Material ausgeführt werden (z.B. Drainsteine, Rasensteine, Drainage/Kreuzverband, Rasenfuge/Halbverband, Basaltbeton-Rasenplatten, wassergebundene Decken).

10.2

Sofern bei Erdarbeiten Abablagerungen auftreten, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren (Tel. 0261 / 120-0).

10.3

Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen müssen an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erfolgen.

10.4

Die Artenliste für die Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern kann gesondert angefordert werden.

Bad Kreuznach, im September 2005