

Bebauungsplan zwischen Hochstraße, Alte Poststraße, Schuhgasse und Poststraße (Nr. 1c/9)

Text

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

1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO).

1.1.1 Nutzungsarten gemäß § 6 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Wohnungen sind in den Erdgeschossen unzulässig.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet - WB - (§ 4 a BauNVO).

1.2.1 Ab 1. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

1.2.2 Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

1.3.1 Nur kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind zulässig.

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

2.1 Im gesamten Plangebiet ist die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Höchstgrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen überschritten werden.

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

3.1 Für das Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

...

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen mit einer Oberflächenbefestigung aus Rasengittersteinen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

- 6.1 Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Asbestzementplatten, Kunststoff, Holzschindeln und ähnlichen Materialien sowie Fassadengestaltungen mit hochglänzenden Kunststoffputzen und Anstrichen sind unzulässig.
- 6.2 Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten.
- 6.3 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.
- 6.4 Nebenanlagen und Garagen sowie bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen.
- 6.5 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.6 Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempehöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind einheimische Laubbäume zu verwenden.
- 7.2 In den Innenhofbereichen sind mindestens 15 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen (z. B. Schling-Knöterich, Gemeiner Efeu, Blauregen).

8.0 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 An den Gebäuden entlang der Hochstraße sind bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmdämmung so zu treffen

fen, daß in den zur Hochstraße orientierten Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 35/25 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

9.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO
(über die Handhabung des § 8 Abs. 6 LBauO)

9.1 Die rückwärtigen Abstandsflächen von Gebäuden sind abweichend von § 8 Abs. 6 LBauO in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

10.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

10.1 Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies aus Gründen der Stadtbildgestaltung bzw. der harmonischen Einbindung in die vorhandene Bausubstanz erforderlich ist.

10.1.1 zu Punkt 6.3
Andere Dachneigungen

10.1.2 zu Punkt 6.6
Größere Drempehöhen

11.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 11.1 Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Neustadt, Teilbereich II, vom 12.08.77, bekanntgemacht am 15. bzw. 17.08.77.
- 11.2 Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Kreisverwaltung zu melden (§ 17 DSchPflG).
- 11.3 Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebietes Zone IV.
- 11.4 Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Denkmaltopographie der Stadt Bad Kreuznach als "Denkmalzone Neustadt" gekennzeichneten Ortsbereichs.
- 11.5 Die Gebäude Alte Poststraße 7 und 9, Schuhgasse 5, 9, 11, 13 und 17 sowie Hochstraße 30/32 und 34 sind in der Denkmaltopographie für die Stadt Bad Kreuznach als denkmalwürdige Gebäude aufgeführt.