

Textfestsetzungen

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde sowie die textlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB.

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

1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

- 1.1.1 Unzulässig sind nach § 6 Abs.2 BauNVO und nach § 6 Abs.3 BauNVO
 - Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für Mischgebiet festgesetzten Höchstgrenzen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

- 3.1 Im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise.
- 3.2 Zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen Baufenster festgesetzt, deren Festsetzung auch unterhalb der Geländeoberfläche gilt.
- 3.3 Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs.3 BauNVO nicht überschritten werden.
- 3.4 Als nicht überbaubare Flächen werden Hof- und Gartenflächen festgesetzt.

4 Zahl der Vollgeschosse (§16 und 20 BauNVO)

- 4.1 Es werden drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, (§9 Abs.1 Nr. 4, §14 und §23 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen i.S.v. §14 Abs.1 S. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S.v. §23 Abs.5 S.2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von 30°-38° zulässig.
- 6.2 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit rotbraunen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen. Gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.3 Drennpel sind bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Die Höhe wird an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- 6.4 Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies betrifft auch Hinweis- oder Einfahrtsschilder, Werbetafeln auf Kfz-Anhängern,



Fahnenmasten etc.

6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Das anfallende, nicht mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigte, von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern (Rigolen und Sickerpackungen sind unzulässig).
- 7.2 Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen, das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.
- 7.3 Alle Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege in versickerungsfähigem Oberflächenbelag herzustellen.

8 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Verkehrsflächen werden für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige sowie Radwege festgesetzt.

Hinweise:

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.

Ergeben sich bei Erd- und Bauarbeiten Anhaltspunkte für Altlasten im Gebiet, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen und das Vorgehen abzustimmen.

Das Abschieben des Oberbodens, -Zwischenlagerung und Sicherung hat entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften zu erfolgen und sollte bei der Herstellung von Freianlagen wiederverwendet werden. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu verbringen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern diese Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fußweg, Radweg, Fahrbahn ist nicht verbindlich, sie ist den örtlichen Erfordernissen anzupassen.

Es befinden sich Fernmeldekabel der RWE im Planbereich. Die RWE ist frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen.

Es befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom im Planungsbereich. Diese ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich von diesem in Kenntnis zu setzen.

Es befinden sich Leitungen und Kabel der Kreuznacher Stadtwerke im Planbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Leitungen oder Kabel umzulegen sind, dies ist mit den Kreuznacher Stadtwerken abzustimmen.



Es befinden sich Kabel von Kabeldeutschland im Planungsbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Kabel umzulegen sind, dies ist mit Kabeldeutschland frühzeitig abzustimmen

Dieser Plan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil des Bebauungsplans Nr. 6/3.

Weitere Hinweise werden im Rahmen des Verfahrens ggf. noch ergänzt.

