

Bebauungsplan an der Bosenheimer Straße, zwischen Alzeyer Straße und Gustav-Pfarrius-Straße (Nr. 6/4)

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

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

1.2 Mischgebiet 1

1.2.1 Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 und Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungsarten, wobei isolierter Einzelhandel (auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkt) unzulässig ist. Handwerksbetriebe mit angeschlossenem branchentypischem Einzelhandel (sonstige Einzelhandelseinrichtungen) sind zulässig.

1.2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Mischgebiet 2

1.3.1 Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.3.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

1.4.1 Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse II - III

2.1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.2 Mischgebiet 1

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Gebäudehöhe max. 120,00 m über NN

2.3 Mischgebiet 2

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Geschossflächenzahl GFZ max. 1,8
Zahl der Vollgeschosse III - IV

2.3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

- 2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Baumassenzahl BMZ max. 6.0
Gebäudehöhe max. 126,00 m über NN

3.0	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
-----	--------------------------------------

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet 2 (MI 2) gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist als abweichende Bauweise diese in der Form zulässig, wie sie sich aus den innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.
- 3.3 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 oberhalb der Geländeoberfläche sind entsprechend den geltenden landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Gebäudeflucht unzulässig.
- 4.3 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig.

5.0	Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
-----	---

- 5.1 Im Mischgebiet 1 sind die als Grünflächen festgesetzten Bereiche dauerhaft mit heimischen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen, wobei entlang des Bahngeländes Baumanpflanzungen unzulässig sind.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die vorhandene Begrünung der Vorgartenflächen dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene Bäume zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Hinweise

1. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege, Amt Mainz abzustimmen.
2. 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.
3. Bauliche Maßnahmen innerhalb der durch Rechtsverordnung förmlich geschützten Denkmalzone im Plangebiet sind rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
4. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollen Flachdächer möglichst extensiv bepflanzt, Fassaden an geeigneter Stelle begrünt und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Regenwasser sollte möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.