

Bebauungsplan Sanatoriumsgebiet Theodorshalle (Nr. 11/1 A)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 11, 31 und 32

TEXT

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

- 1.1 Das Plangebiet ist als Sondergebiet (SO-Kurgebiet) festgesetzt. Zulässig sind
- a) Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - b) kurklinische Einrichtungen
 - c) sonstige kurbezogene medizinisch-therapeutische Einrichtungen.
 - d) Altenwohnanlage
 - e) auf der Grundstücksfläche Flur 32 Nr. 90/22 ist eine Nutzung als standortgebundene kurbezogene technische Anlage der Salinenbetriebe zur Aufbereitung der Kurmittel zulässig.

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

- 2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reine Wohngebiet genannten Höchstgrenzen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i.S. § 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und ab 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

....
15. Feb. 1991
Mit vorgelegten
Bezirksregierung Koblenz

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von 25° - 30° zulässig.
- 6.2 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig mit Dachpfannen, Natur- oder Kunstschiefer erfolgen. Gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.3 In den Dachgeschossen sind Drempele über 0,70 m unzulässig. Diese Höhe wird an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Waldflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 17 LPflG)

- 7.1 Die gesamte Waldfläche ist als Schutzwald i.S. des § 18 des Landesforstgesetzes und als Altholzinsel zu erhalten.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 17-LPflG)

- 8.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 8.2 Nicht bebaute Hof- und Gartenflächen
 - 8.2.1 Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 8.2.2 Hofflächen sowie die für Stellplätze genutzten Flächen sind mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material bzw. mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Davon ausgenommen sind Zugänge, Terrassen etc.
- 8.3 Die innerhalb der privaten Hof- und Gartenflächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 sowie die RAS - LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten.
- 8.4 Im Bereich der zu erhaltenden Bäume entlang der B 48 sind
 - 8.4.1 die Überschüttungen im Stammbereich abzugraben und die Baumscheiben durch Leitplanken, Poller etc. gegen ein Befahren abzugrenzen,
 - 8.4.2 die Flächen der angrenzenden Parkplätze und des Zufahrtsweges als wassergebundene Flächen zu erhalten.
Bei Tiefbauarbeiten im Traufbereich der Bäume ist die DIN 18920 sowie die RAS - LG 4 zu beachten.

....

15. Feb. 1991

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

- 9.1 Ausnahmen können zugelassen werden
- zu Abs. 1.1:
Cafés, Schank- oder Speisewirtschaften im Rahmen
eines Beherbergungsbetriebes mit mindestens 20 Betten.
 - zu Abs. 3.1:
Überschreitungen der Baukörperlänge von 50,00 m
 - zu Abs. 5.1:
Andere Standorte für Garagen

Hat vorgelegen 15. Feb. 1991
Bezirksregierung Koblenz