

Bebauungsplan zwischen Mühlenteich, Schloßstraße und Dr.-Karl-Aschoff-Straße (Nr. 12/10)

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet Nr.1

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

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet Nr. 2

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

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

1.3 Mischgebiet

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

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

1.4 Im Sondergebiet Kur sind ausschließlich kurklinische Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet Nr. 1

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

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

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

2.2 Allgemeines Wohngebiet Nr. 2

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ max. 1,3
Gebäudehöhe über NN gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

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

2.3 Mischgebiet

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Geschossflächenzahl GFZ max. 1,8
Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

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

2.4 Sondergebiet Kur

2.4.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Geschossflächenzahl GFZ max. 3,0
Gebäudehöhe über NN gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

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

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

3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 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 sowie entsprechend der Planzeichnung zulässig.

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

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr.1 sind Stellplätze in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Gebäudeflucht unzulässig.

4.4 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.

4.5 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 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind großkronige Laubbäume 1.Ordnung zu verwenden.

5.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Insbesondere bei Bauarbeiten sind diese Bäume vorschriftsmäßig vor Beschädigungen zu schützen.

Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. Die Standorte der als anzupflanzend festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen.