

Bebauungsplan zwischen Salinenstraße, Badeallee, Dr.-Karl-Aschoff-Straße und Schloßstraße (Nr. 12/9)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 63, 64, 65 und 66

TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO):

- 1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
- 1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO):

- 1.2.1 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.
- 1.2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.2.3 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf ein Gebäude errichtet werden, das ausschließlich der festgesetzten Nutzung (Parkhaus) entspricht und bei dem durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (Verglasung, geschlossene Wandflächen) sichergestellt ist, daß die für die jeweilige Baugebietsart zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

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 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten Höchstgrenzen.

2.2 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck

"Parkhaus" gilt
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,5

2 1. Feb. 1991
Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt im WA-Gebiet die offene und im MI-Gebiet 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Auf den Grundstücken entlang der Dr.-Karl-Aschoff-Straße sind Stellplätze in den Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht unzulässig.

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 22° bis 38° zulässig.
- 6.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sowie innerhalb der Fläche für ein Parkhaus sind auch Flachdächer zulässig.
- 6.3 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit rotbraunen Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Platten sind unzulässig.
- 6.4 Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Höhe wird an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPflG)

- 7.1 Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (außer Baugrundstück für Parkhaus):
- 7.1.1 Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 7.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sind weitere Grundstücksteile flächendeckend mit Sträuchern, Rasen, Wiese, Blumen etc. zu bepflanzen, so daß insgesamt mindestens 30 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind. Notwendige Zufahrten und Zugänge in den Vorgartenflächen sowie Wege und Terrassen in untergeordnetem Verhältnis innerhalb der sonstigen Grünflächen sind zulässig und bleiben bei der Berechnung des Grünflächenanteils unberücksichtigt.
- 7.1.3 Auf je angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum mittlerer Größe zu pflanzen.

Hat vorgelesen 21. Feb. 1991
Bezirksregierung Koblenz

- 7.2 Baugrundstück für Parkhaus:
- 7.2.1 Die nicht bebauten und nicht für Zufahrten, Fußwege etc. benötigten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu bepflanzen (Sträucher, Rasen, Blumen etc.)
- 7.2.2 Auf je angefangene 100 m² Grundstücksgröße ist ein Baum mittlerer Größe zu pflanzen (z. B. Kugelahorn, Kugelakazie).

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 8.1 Andere Dachneigungen (6.1)
- 8.2 Andere Standorte für Garagen (5.1)
- 8.3 Verringerung von flächendeckend bepflanzten Grundstücks-
teilen (7.1.2 und 7.2.1), wenn die entsprechende Fläche
als Dachbegrünung oder durch Begrünung senkrechter Wand-
flächen hergestellt oder für je angefangene 100 m² Ver-
ringerung ein Baum mittlerer Größe angepflanzt wird.

21. Feb. 1991

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz