

63

Bebauungsplan für das Teilgebiet 1 a/10 (westlich der Bingerbrücker
Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße)
- Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 74, 75 und 76

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(1. Abschnitt BauNVO i.d.F. vom 15.09.77, § 9(1) a BBauG)

1.1 siehe Planzeichen

1.2 Die zum Bahnhofplatz ausgerichteten Bauflächen sind Kerngebiet (MK), die übrigen Flächen des Plangebietes sind Mischgebiet (Mi). Die im Besitz der Deutschen Bundespost befindlichen Flächen zwischen Bahnhofplatz und Planiger Straße sind als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

1.3 Im Kerngebiet ist nur die in § 7 (2) der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung zulässig. Ausnahmen sind unzulässig

1.3.1 Die in § 7 (2) 7 der Baunutzungsverordnung genannten sonstigen Wohnungen sind oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

1.4 Im Mischgebiet ist nur die in § 6 (2) der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung zulässig. Ausnahmen sind unzulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür im Bebauungsplan besonders vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereiche zulässig. Darüberhinaus gilt für geneigte Zufahrten folgendes:

Geneigte Zufahrten dürfen nicht steiler als 15 % sein. Zwischen dem Beginn der geneigten Fläche und der Straßengrenze ist eine ebene Fläche (max. 3 % Gefälle) in einer Tiefe von mindestens 3 m anzuordnen.

Die für die Flächen für Gemeinbedarf (Post) erforderlichen Besucherstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dafür notwendige Zu- und Abfahrten sind nur im nördlichen Straßenabschnitt der Straße "Römerkastell" zulässig, beginnend 50 m nördlich der Ostecke der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(2. Abschnitt BauNVO i.d.F. vom 15.09.77, § 9 (1) a BBauG)

2.1 Die gemäß § 17 (1) der BauNVO gegebenen Höchstwerte können aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 (9) und (10) BauNVO in den einzelnen Baublöcken wie folgt überschritten werden:

2.1.1 In den Baublöcken A, B, D und F ist die volle Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn dabei allgemeingültige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

2.1.2 In den Baublöcken C, E und G darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens betragen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,8

3.0 Bauweise

(3. Abschnitt BauNVO i.d.F. vom 15.09.77, § 9 (1) b BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

3.1.2 Dachaufbauten, die über die im Bebauungsplan festgelegte Höchstzahl der Geschosse hinausgehen, sind nur für notwendige technische Einrichtungen des Gebäudes zulässig. Dabei darf ihre Gesamthöhe nicht mehr als 2,75 m ab Oberkante Rohdecke des letzten Geschosses betragen. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter der Vorderkante der Straßenfront des Gebäudes liegen.

3.1.3 Die zum Bahnhofplatz und zur Straße "Am Römerkastell" ausgerichteten Gebäude sind flach abzudecken, ⁺ alle anderen Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, die in ihrer Dachneigung der vorhandenen Bebauung anzupassen sind. +) (MK-Gebiet)

3.1.4 Bei den in der Erdgeschoßebene von Bebauung freizuhaltenden in den Obergeschossen überbaubaren Grundstücksflächen darf eine lichte Höhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

4.0 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Grundstückszu- und Abfahrten vom bzw. zum Bahnhofplatz und dem Abschnitt der Straße "Am Römerkastell", der sich von der Ostecke der im Plan ausgewiesenen überbauten Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsflächen 50 m in nördlicher Richtung erstreckt, sind unzulässig. Im übrigen Planbereich sind die in der Plan-darstellung besonders angegebenen Zu- und Abfahrten verbindlich.

5.0 Beschränkungen von Grundstücken

5.1 Die Zuordnung der mit (1) und (2) bezeichneten Stellplatzanlagen zu den Baublöcken B u. D ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke. Hierzu gilt folgender Verteilerschlüssel:

Stellplatzanlage (1) je 1/3 für die Baublöcke B1 - B3
Stellplatzanlage (2) 100 % für den Baublock D

5.2 Im Baublock B sind die durch die Einziehung der Mathildenstraße im Bereich dieses Baublocks freiwerdenden Grundstücksflächen entsprechend dem Aufteilungsschema (Verkleinerung der Plandarstellung) den Baublöcken B2 und B3 zuzuordnen.

6.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen, hinsichtlich anderer Dachformen, wenn dies wegen der gestalterischen Einordnung in das vorhandene Straßenbild erforderlich ist.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Bad Kreuznach