

Bebauungsplan "Wassersümpfchen" (Nr. 1 a/16)
Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 64 und 76

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung und besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Bereich A

1.1.1 Im Erdgeschoß sind Wohnungen unzulässig.

1.1.2 Ab 2. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Bereich B und C

1.1.4 Es sind nur Wohnungen zulässig.

1.1.5 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Bereich D

1.1.6 Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.1.7 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

Bereich E

1.1.8 Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.1.9 Ab 2. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

1.1.10 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4 a BauNVO)

1.2.1 Ab 1. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

1.2.2 Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

1.3.1 Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind Spielhallen nur im Kellergeschoß sowie im 1. Obergeschoß zulässig.

Peep- und Striptease Shows, Eros-Center sowie Diskotheken sind unzulässig.

1.3.2 Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

1.3.3 Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

hat vorgelegen

01. MRZ. 1995

Bezirksregierung Koblenz

1.3.4 Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Innerhalb der Baufläche im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ist nur eine verglaste Überdachung zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Bereich A - E

2.1.1 Für Kellergeschosse, die kein Vollgeschoß i. S. der Landesbauordnung sind, gilt:

Grundflächenzahl GRZ 1,0

2.1.2 Ab Erdgeschoß gilt für

Bereich A und B

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschoßflächenzahl GFZ 1,4

Bereich C und D

Grundflächenzahl GRZ 0,5

Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

Bereich E

Grundflächenzahl GRZ 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ 1,8

2.1.3 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.2 Besonderes Wohngebiet

2.2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für WB genannten Höchstgrenzen.

2.3 Kerngebiet

2.3.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für MK genannten Höchstgrenzen.

2.3.2 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

hat vorgelegen

O. L. VON 1900

Bauherren...

- 2.3.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die nach Landesrecht erforderlichen Spielflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Allgemeines Wohngebiet
- 5.1.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den Kellergeschossen zulässig.
- 5.2 Besonderes Wohngebiet
- 5.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig.

hat vorgelassen

01. MRZ. 1995

Bezirksregierung

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

6.1 Allgemeines Wohngebiet

6.1.1 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 38° zulässig.

6.2 Besonderes Wohngebiet

6.2.1 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 30° - 38° zulässig.

6.2.2 Bei Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

6.3 Kerngebiet

6.3.1 Es sind Dachneigungen von 0° - 38° zulässig.

6.4 Im gesamten Plangebiet ist eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten unzulässig.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu ersetzen.

7.2 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden. Innerhalb der Straßenflächen ist je Baum eine mind. 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Im Bereich der Baumgruppe anschließend an die ausgewiesene Glasüberdachung innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist die gesamte Bodenoberfläche unter und zwischen den Bäumen als wassergebundene Decke herzustellen.

hat vorgelegen

01. MRZ. 1995

Bezirksregierung Koblenz

- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Pflanzflächen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme notwendiger Zugänge sowie mindestens 50 % der übrigen für eine Unterbauung zulässigen Pflanzflächen intensiv mit Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.
- 7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Besonderen Wohngebiet sind mind. 15 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu begrünen.

8.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO

(über die Handhabung des § 8 LBauO)

- 8.1 Im Planungsgebiet sind die rückwärtigen Abstandsflächen in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

- 9.1 zu Ziff. 2.1.2
Höhere Geschoßflächenzahlen im Bereich D bis 1,5 und im Bereich E bis 2,0.
- 9.2 zu Ziff. 5.2.1
Andere Standorte von Garagen, sofern die vorhandene Bebauung dies erfordert.

...

hat vorgelesen

01. MRZ. 1995

Bezirkeregistratur Koblenz

9.3 zu Ziff. 6.1.1

Andere Dachformen und Dachneigungen, wobei für einzelne Gebäudeteile die Dachneigung bis 0° verringert werden kann.

9.4 zu Ziff. 6.2.1

Andere Dachneigungen, soweit dies zur harmonischen Einbindung in die vorhandene Bausubstanz erforderlich ist.

1. Hinweis: Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
2. Hinweis: Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigungen (Betonrückstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zu dulden.
3. Hinweis: Im Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

hat vorgelesen
01. MRZ. 1935
Bezirksregierung Koblenz