

Bebauungsplan für das Teilgebiet 1a/5 Ä
(zwischen Wilhelmstraße, Salinenstraße, Mannheimer Straße, Römer-
straße)
Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 77

TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 1.1 Siehe Planzeichen
- 1.2 Das gesamte Plangebiet ist Kerngebiet (MK)
- 1.3 Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.3.1 Gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des 1. OG zu-
lässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.
Für Zufahrten zu Tiefgaragen gilt folgendes:
Geneigte Zufahrten dürfen nicht steiler als 15% sein.
Zwischen dem Beginn der geneigten Fläche und der Straßengrenze
ist eine Fläche mit max. 3% Gefälle in einer Länge von
mindestens 3,00 m anzuordnen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 2.1 Die gem. § 17 (1) BauNVO gegebenen Höchstwerte können aus
städtebaulichen Gründen gem. § 17 (9) und (10) BauNVO auf den
Baugrundstücken Wilhelmstr. 62-66 und Salinenstr. 2 und
10-16a und Mannheimer Straße 167-169 entsprechend den Fest-
setzungen des Bebauungsplanes überschritten werden.
- 3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.
- 3.1.2 Hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen gilt folgendes:
Die Bebauung entlang der Nordseite des Leitergassenplatzes
muß sich mit Traufhöhe (10,00 m) und Dachneigung (50-55°) an
das Haus Nr. 32 angleichen. Die Bebauung an der Süd-, West-
und Ostseite des Leitergassenplatzes muß jeweils eine durch-
gehende Traufhöhe erhalten.
Für die Bebauung auf den Grundstücken Wilhelmstr. 62-66 gilt
zusätzlich folgendes:
Das 4. und 5. Geschoß muß auf der Südwestseite um mind. 5,00 m
zueinander versetzt sein (Terrassen). Aufbauten auf den
Terrassenflächen sind unzulässig, wenn sie die Höhe der
Brüstung überschreiten.
Die Brüstungen der jeweils übereinander gestaffelten Terrassen
sind als mind. 0,70 m breite zur Bepflanzung geeignete Wanne
auszubilden.
- 4.0 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
- 4.1 Die auf dem Grundstück Flur 77 Parz. 277 und 278 festgesetzte
öffentliche Verkehrsfläche dient der rückwärtigen Erschließung
der Grundstücke Mannheimer Straße 145-157. Zusätzlich ist ein
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anwesens Mann-
heimer Str. 145 auf dem Grundstück Flur 77, Parz. 276/2 fest-
gesetzt.

- 4.2 Im Bereich der festgesetzten Arkaden ist die Gebäudeandienung unzulässig.
- 4.3 Auf dem Grundstück Flur 77, Parz. 209/3 ist eine Treppenanlage einschl. einer Rampe zur Fußgängerunterführung festgelegt.

5.0 Ausnahmen

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