

# **Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach zwischen Beinde und Mühlenstraße ( Nr. 1b/3.1 )**

## TEXT

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

1.1 Kerngebiet MK

1.1.1 Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 sowie Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungsarten, jedoch keine Vergnügungsstätten. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.1.2 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck -BNZ Parkhaus-

1.2.1 Es darf nur ein Gebäude errichtet werden, das ausschließlich dem festgesetzten Nutzungszweck Parkhaus entspricht.

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

2.1 Kerngebiet MK

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 1,0  
Geschossflächenzahl GFZ 3,0  
Anzahl der Geschosse II-III

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

2.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck - BNZ Parkhaus -

2.2.1 Gebäudehöhe max. 14,50 m über Straßenhöhe Mühlenstraße im Bereich der Parkhauseinfahrt.  
Die volle Ausnutzung der festgesetzten Baufläche ist zulässig.

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

3.2 Im Kerngebiet MK gilt die geschlossene Bauweise.

3.3 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck - BNZ Parkhaus – ist die Bauweise gem § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise in der Art zulässig, wie sie entsprechend dem festgesetzten Nutzungszweck erforderlich ist.

4.0	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO )
-----	--

4.1 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
( § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO )

5.1 Im Kerngebiet MK sind Dächer mit einer Neigung von 35° - 40° zulässig.

5.2 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck - BNZ Parkhaus – sind Dachformen zulässig , wie sie entsprechend dem festgesetzten Nutzungszweck erforderlich sind.

6.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

6.1 Vorhandene und als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind bei Bauarbeiten wirkungsvoll zu schützen. Bei Verlust sind diese Bäume gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Strauch- und Heckenpflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 6 BauGB )

7.1 Bei Errichtung und zum Betrieb des Parkhauses ist durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen und gutachterlich nachzuweisen, dass

a) die hierdurch verursachten Luftschadstoffe im Bereich der angrenzenden Nachbarbebauung die nach der anzuwendenden BImSchV bzw. dem BImSchG in der jeweils gültigen Fassung einzuhaltenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Rußpartikel und Benzol nicht überschreiten.

b) in den an das Parkhaus angrenzenden Kerngebieten die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte ( 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts ) nicht überschritten werden.

8.0 Vorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO  
( über die Handhabung des § 8 LBauO )

8.1 Die Abstandsflächen im Plangebiet sind in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

9.0 Ausnahmen  
( § 31 Abs. 1 BauGB )

Ausnahmen können zugelassen werden:

Zu 2.2.1 hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um max. 1,00 m für einzelne Gebäudeteile für technische Einrichtungen ( Aufzug, Entlüftung, etc. )

Zu 5.1 hinsichtlich anderer Dachneigungen, wenn dies aus gestalterischen oder bautechnischen Gründen angezeigt ist.

### Hinweise

1. Bei sämtlichen Erd- und Bohrarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Parkhauses muss ein Mitarbeiter des Landesamt für Denkmalpflege Mainz, Abt. Archäologische Denkmalpflege, anwesend sein. Der Beginn entsprechender Arbeiten ist dem Landesamt mind. 3 Tage vorher mitzuteilen.
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sollten Fassaden an geeigneter Stelle begrünt werden.