

Bebauungsplan für das Teilgebiet 1b/3 (Bereich Wilhelmstraße und Bourger Platz, Krankenhaus St. Marienwörth und Geisberger Gasse) Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 74 und 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) mit Ausnahme der Flächen des Krankenhauses St. Marienwörth, die als Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) ausgewiesen werden.
- 1.3 Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.4 Im Bereich der mit "D" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (gem. Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23. März 1978) zu erhaltendes Bauwerk gilt folgende Einschränkung: Gem. § 1 (5) BauNVO sind nur die in § 7 (2) 1, 4 u. 7 genannten Nutzungen zulässig.
- 1.5 Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.
- 1.6 Garagen 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 mind. 3,00 m anzuordnen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 2.1 Im Kerngebiet können aus städtebaulichen Gründen die in § 17 (1) BauNVO gegebenen Höchstwerte gem. § 17 (9) und (10) BauNVO entsprechend den Festsetzungen 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:  
  
Im Bereich östlich der Wilhelmstraße sind die Dächer flach abzudecken, mit Ausnahme des Gebäudes der ehemaligen Zentralbank, das als zu erhaltende bauliche Anlage festgesetzt wird.  
  
Im Bereich westlich der Wilhelmstraße sollen die Gebäude 20 - 35 ° geneigte Satteldächer erhalten.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

4.0 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

4.1 Unmittelbare Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Wilhelmstraße sind unzulässig.

5.0 Ausnahmen

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

**Hat vorgelegen**  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach