

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Ellerbach und Poststraße
(Nr. 1 c/10)

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Nutzungsarten gemäß § 6 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Wohnungen sind in den Erdgeschossen unzulässig.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 6 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.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im gesamten Plangebiet ist die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Höchstgrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen überschritten werden.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Für das Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

6.1 Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Asbestzementplatten, Kunststoff, Holzschildeln und ähnlichen Materialien sowie Fassadengestaltungen mit hochglänzenden Kunststoffputzen und Anstrichen sind unzulässig.

hat vorgelegen.

17. MRZ. 1994

Bezirksregier...

- 6.2 Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten.
- 6.3 Es sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.
- 6.4 Nebenanlagen und Garagen sowie bauliche Anlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen.
- 6.5 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.6 Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO
(über die Handhabung des § 8 Abs. 6 LBauO)

- 7.1 Die rückwärtigen Abstandsflächen von Gebäuden sind abweichend von § 8 Abs. 6 LBauO in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

8.0 Festsetzungen über Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 8.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.3 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden, wobei für Bäume im Straßenraum eine mindestens 4 m² große Baumscheibe je Baum vorzusehen ist.

9.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

- 9.1 Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies aus Gründen der Stadtbildgestaltung bzw. der harmonischen Einbindung in die vorhandene Bausubstanz erforderlich ist.
- 9.1.1 zu Punkt 6.3
Andere Dachneigungen
- 9.1.2 zu Punkt 6.6
Größere Drempeelhöhen

Belvoing 11/94

17.07.1994

Bezirksregierung Koblenz

10.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Neustadt, Teilbereich II vom 12.08.77, bekanntgemacht am 15.08. bzw. 17.08.77.
- 10.2 Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Kreisverwaltung zu melden (§ 17 DSchPflG).
- 10.3 Die Gebäude
Magister-Faust-Gasse 2, 4, 6, 9, 15, 16, 18, 20, 24,
Mannheimer Straße 39, 41, 43, 45, 47,
Poststraße 8,
sind in der Denkmaltopographie für die Stadt Bad Kreuznach als denkmalwürdige Gebäude aufgeführt.
- 10.4 Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebietes Zone IV.
- 10.5 Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Denkmaltopographie der Stadt Bad Kreuznach als "Denkmalzone Neustadt" gekennzeichneten Ortsbereichs.

hat vorgelegen

17. MRZ. 1994

Bezirksregierung Koblenz