

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Dessauerstraße, Gerbergasse und Ellerbach (Nr. 1 c/4)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 70 und 71

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.

1.2.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

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

2.2 Mischgebiet

2.2.1 Im Bereich der dreigeschossig als Höchstgrenze festgesetzten Bebauung gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO genannten Höchstgrenzen.

2.2.2 Im Bereich der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung gelten
Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,8

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

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23

28.09.1997

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

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 Stellplätze sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und als Gemeinschaftsgaragen innerhalb der Flächen für Unterflurgaragen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- 6.2 Eingeschossige Nebenanlagen und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken.
- 6.3 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.4 Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drenpelhöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

7.0 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den als zwingend dreigeschossig festgesetzten Gebäuden im Mischgebiet sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Lärmdämmung so zu treffen, daß in den der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes zugewandten Aufenthaltsräumen an der Gebäuderückseite bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 35/25 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

8.0 Vorschriften über Bepflanzungen sowie deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie § 9 Abs. 4 i. V. mit § 17 LPflG)

- 8.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust zu ersetzen.
- 8.2 Anzupflanzende Bäume oberhalb der Unterflurgarage nordöstlich der Van-Recum-Straße:
z. B.:
- Acer platanoides "Globossun" (Kugelhorn) Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
 - Robina pseudoacacia "Umbraculitera" (Echte Kugelakazie), Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, in Pflanzbeeten bzw. ausreichend bemessenen Kübeln und gesichert durch Abspannungen und geeigneten Wurzelhilfen. Baumscheiben sind mit ausdauernden Stauden zu bepflanzen.

28. Aug. 1992
Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

- 8.3 Anzupflanzende Bäume im übrigen Plangebiet:
z. B.:
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche); Hochstamm, 4 x verpflanzte, 25 - 30 cm Stammumfang
 - *Tilia cordata* (Winterlinde), Hochstamm, 4 x verpflanzte, 25 - 30 cm Stammumfang, Baumscheiben mindestens 4 qm groß.
- 8.4 Im Bereich der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung im Mischgebiet sind mindestens 15 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen,
z. B. mit:
- *Polygonum aubertii* (Schling-Knöterich)
 - *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
 - *Wisteria sinensis* (Blauregen)
- 8.5 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Strauchgehölzen, Pflanzabstand 1,50 m, zu bepflanzen.
- 8.6 Die Dachflächen von flach abzudeckenden Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft zu begrünen.
- 8.7 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Eingängen und Einfahrten sowie Terrassen flächendeckend mit einheimischen Sträuchern, Rasen, Wiesen etc. zu bepflanzen.

28. Aug. 1992
Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz