

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1. Das Plangebiet wird im gesamten Bereich – mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen wird – als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

1.1.1. Neben den gem. § 4a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen können als Ausnahme gem. §4a (3) 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in dem den Eiermarkt nach Osten hin begrenzenden Baublock zugelassen werden.

1.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.

Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1. Innerhalb der als „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:

Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, dass als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2.2. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben bezüglich Anzahl der Geschosse. Stattdessen wird festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firshöhen beizubehalten sind. Dabei sind Abweichungen bis zu max. 30 cm zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2. BBauG)

3.1. Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2. Bei den als „denkmalwürdige Gebäude“ festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (NEU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

4.1. Für den Bereich Mannheimer Str., südwestlicher Teilbereich Poststraße sowie Alte Poststraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich und

4.2. für den Bereich „Eiermarkt“ wird gemäß § 9 Abs 1. Nr. 11 BauGB die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie zu den jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist durch eine Stra-

ßenbegrenzungslinie und entsprechendes Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

- 7.1. Der rückwärtige Bauwuch ist abweichen von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so dass er ggfls. auch ganz entfallen kann.
- 7.2. Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend, den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.
- 7.3. Der Belichtungswinkel gem § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.
- 7.4. Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

8. Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.

Oberbürgermeisterin
Frau Kaster-Meurer

.....

Bad Kreuznach, den

