



Veräußerung eines Baugrundstückes in der Stadt Bad Kreuznach

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38, Flurstück 131, 840 m²

Bieterverfahren: 02/2026



Amt für Wirtschaft
und Liegenschaften
Kornmarkt 5

55543 Bad Kreuznach

0671/800-732

lisa.gass@bad-kreuznach.de

Die Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt im Rahmen eines Bieterverfahrens das städtische Grundstück, Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 38, Flurstück 131, 840 m², zu veräußern.

Das Bieterverfahren wird vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften durchgeführt.



Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/8 „Auf dem Kuhberg“. Für diesen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Errichtung einer Hausgruppe vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,5.

In dem Bereich der festgesetzten Hausgruppe, in dem sich das angebotene Grundstück befindet, konnte eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur nicht umgesetzt werden.

Mit der im November 2025 eingeführten gesetzlichen Regelung des sogenannten „Bauturbos“ im Baugesetzbuch bestehen nun unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abzuweichen.

Die Stadt Bad Kreuznach sieht daher grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern zuzuführen sowie vom Baufenster abzuweichen.

Ergänzend verweist die Stadt auf ihre Leitlinien zum Bauturbo, die unter folgendem Link abrufbar sind:

<https://www.bad-kreuznach.de/buergerservice/wirtschaft-bauen-wohnen/grundstuecke-bauen-wohnen/bauturbo/>

Seitens der Stadt wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauturbos keine Bauvoranfrage gestellt werden kann. Es wird empfohlen, vorab einen Gesprächstermin mit der Abteilung Bauaufsicht der Stadtverwaltung Bad Kreuznach zu vereinbaren.

Angaben zum Kanalanschluss müssen bei der Bad Kreuznacher Stadtentwässerung (BKSE) angefragt werden.

Der Kaufvertrag wird eine Bebauungsverpflichtung von 3 Jahren und eine Rückübertragungsverpflichtung zugunsten der Stadt enthalten, falls der Käufer das Bauvorhaben aufgibt oder beabsichtigt die Grundstücke weiter zu veräußern. Das Rückübertragungsrecht wird grundbuchrechtlich gesichert.

Ein internes Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch ist zum Stichtag 05.05.2026 mit 373.000,- € ermittelt worden. Der Verkehrswert wird als Mindestgebot angesetzt.

Das Angebot ist bis **einschließlich 06.11.2026** bei der

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Kornmarkt 5
55543 Bad Kreuznach

oder per Mail an liegenschaftsamt@bad-kreuznach.de

einzureichen.

Zu einem späteren Zeitpunkt abgegebene Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

Bitte nutzen Sie zur Angebotsabgabe den hierfür erstellten Vordruck.

Die städtischen Gremien entscheiden über den Verkauf, wobei keine Pflicht besteht, das Grundstück an einen bestimmten Bieter zu veräußern. Die Stadt behält sich vor, das Bieterverfahren ggf. aufzuheben.

Weitere Informationen können unter der Telefonnummer 0671/800-732 oder per E-Mail an lisa.gass@bad-kreuznach.de gerichtet werden.

Leitungspläne können bei den Kreuznacher Stadtwerken, Abteilung Netzinformation Planauskunft, angefragt werden.

Weitere Kontakte können auf Anfrage mitgeteilt werden.

- Ihr Amt für Wirtschaft und Liegenschaften -

Anlagen:

Lageplan, Luftbild,

Bebauungsplans Nr. 9/8 „Auf dem Kuhberg

Textfestsetzungen Bebauungsplan

Vordruck Angebotsabgabe

(Dieses Exposé ist mit größter Sorgfalt erstellt worden, für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.08.2026

Flurstück: 131
Flur: 38
Gemarkung: Bad Kreuznach (1942)

Gemeinde: Bad Kreuznach
Landkreis: Bad Kreuznach

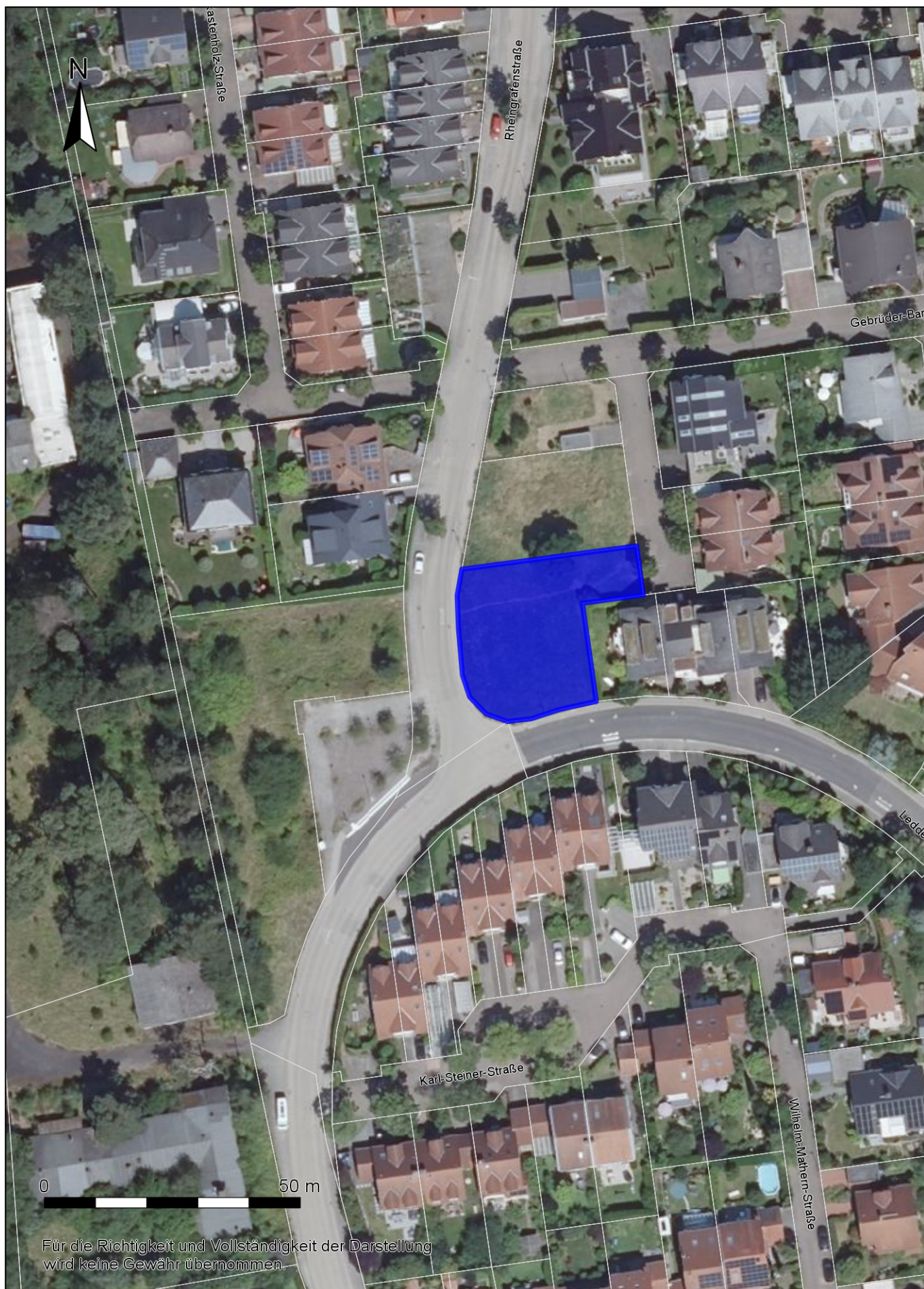
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch Stadtverwaltung Bad Kreuznach.

Nur zur internen Verwendung. Gesamtvertrag VermKV/Kommunen vom 15.10.2002



Geben Sie einen Titel ein

Geben Sie einen weiteren Text ein

Datum: 27.05.2026

Maßstab: 1 : 1.000

Sachbearbeiter: Lisa Gaß



- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)
- Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich und entlang den Erschließungsstraßen Rheingrafenstraße und Ledderhoser Weg als Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO), im übrigen Bereich als Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO) und südlich der Jugendherberge als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG) festgesetzt.
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - sind die in § 4 (2) 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig, ausgenommen im Bereich der Eckbebauung zwischen Einmündung Rheingrafenstraße in den Ledderhoser Weg und der westlichen Bebauungsgrenzlinie, wo gemäß § 1 (7) 1 BauNVO im Erdgeschoß nur die in § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig sind.
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet - WA - die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig sind.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet - WR - ist die in § 3 (2) BauNVO genannte Nutzungsart zulässig.
- 1.2.1 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß im Reinen Wohngebiet - WR - die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig sind.
- 1.2.2 Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Reinen Wohngebiet - WR - die Wohngebäude je Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- 1.3 Auf der Gemeinbedarfsfläche Jugendherberge sind bauliche Anlagen unzulässig.
Schallschutzmaßnahmen als bepflanzter Erdwall $h = 2,50$ m sind innerhalb der im Plan dargestellten Flächen herzustellen.
- 1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.
Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.5 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie bis zur anschließenden Rampe eine ebene Fläche von mindestens 5,00 m angelegt wird.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)
- 2.1 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschöszahl) begrenzt.
- 3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
 - 3.1.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Bereich der Hausgruppenbebauung als abweichende Bauweise die Überschreitung der Baukörperlänge von 50,00 m zulässig ist.
- 4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
- 4.1 Für die Höhenstellung der baulichen Anlagen gilt folgendes: Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird mit max. 0,15 m festgelegt; diese Höhe ist bei den talseits gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über dem gewachsenen Erdreich nicht überschritten werden darf. Bei den bergseits gelegenen Grundstücken gilt diese Höhe über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über der neuen Straßenhöhe nicht überschritten werden darf.
- 5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 (4) BBauG i.V. m. § 123 LBauO)
- 5.1 ~~Die Dachneigung der Gebäude wird mit 30° - 38° festgesetzt. Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.~~
- 5.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 5.3 Im WR-Gebiet sind in den Dachgeschossen Drempe (Kniestock) über 0,30 m unzulässig.
- 6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2, 10 und 15 BBauG)
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten sowie max. einem zusätzlichen Pkw-Stellplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 6.2 Bei der Neuanlage von Böschungen gegen Straßengrenzen (ausgenommen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein und muß mindestens 1,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie enden.
- 6.3 Bei verschieden hohem Geländeniveau von Nachbargrundstücken muß das Gelände an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen mindestens 1,00 m breit und parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze so hoch abgegraben oder aufgeschüttet werden, daß jeweils die halbe Höhendifferenz ausgeglichen wird.
- 7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
- 7.1 Das Grundstück Flur 38 Nr. 107/31 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flur 38 Nr. 31/1 und 31/3 belastet.
- 7.2 Die Grundstücke Flur 38 Nr. 21 und 81/22 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Betriebs- und Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach belastet.
- 8.0 Lärmschutzwand (§ 9 (1) 24 BBauG)
- 8.1 Auf der für eine Lärmschutzwand ausgewiesenen Fläche ist eine entsprechende Anlage gemäß der gutachterlichen Stellungnahme mit einer Höhe von 3,29 m und einer Dicke von max. 1,00 m zu errichten und auf Dauer zu unterhalten.
- 9.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BBauG)
- 9.1 Im Bereich der Erschließungsstraße Ledderhoser Weg sind Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen zur Herstellung des Straßenkörpers innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zu dulden.
Sind keine besonderen Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen zeichnerisch festgesetzt, so gilt folgendes:
Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 2,00 m Höhe zu dulden.
- 9.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

- 10.0 Einfriedungen
(§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 123 LBauO)
- 10.1 Die Einfriedungen der Grundstücke entlang den Erschließungsstraßen Ledderhoser Weg und Rheingrafenstraße sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinien und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.
Die übrigen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht sind nur als max. 0,30 m hohe massive Sockel ohne Zaun zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksteilen (hinter der straßenseitigen Bauflucht) sind Einfriedungen als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.
Lebende Hecken als Grundstücksabgrenzung sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur straßenseitigen Bauflucht bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m, bei Eckgrundstücken an Straßeneinmündungen bis zu einer Höhe von ca. 0,70 m zulässig.
- 11.0 Ausnahmen
- 11.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:
- 11.1.1 der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschöß bei eingeschossigen Bauten, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Dachraum als Vollgeschöß im Sinne des § 2 (4) LBauO/§ 18 BauNVO handelt.
- 11.1.2 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- 11.1.3 anderer Dachformen für Garagen und Bauten der Versorgung, wenn die gestalterische Einordnung in das Straßenbild dies erlaubt.
- 11.1.4 höherer Zäune in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bei Hausgruppen und Doppelhäusern in Fortsetzung von zwei-seitig bebauten Grenzen, wenn es sich dabei um einen Sichtschutz in leichter Bauweise von max. 2,00 m Höhe und max. 5,00 m Länge handelt, gemessen ab der rückwärtigen Hauswand.

Angebotsabgabe

zum Bieterverfahren 02/2026



Das Angebot ist bis **einschließlich 06.11.2026** bei der

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Kornmarkt 5
55543 Bad Kreuznach

oder per Mail an liegenschaftsamt@bad-kreuznach.de

einzureichen.

Zu einem späteren Zeitpunkt abgegebene Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

Angaben zum Bieter:

Name, Vorname, Firma: _____

Straße, Haus-Nr.: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon, Mobil: _____

E-Mail: _____

Mindestgebot: 373.000,- €

Angebotsabgabe: _____ €

Angaben zum geplanten Bauvorhaben:

Objektart (z.B. EFH, DHH, MFH): _____

Voraussichtlicher Baubeginn/Bauzeit/Fertigstellung: _____

Mir/uns ist bekannt, dass die städtischen Gremien der Stadt Bad Kreuznach über die Veräußerung der Grundstücke entscheiden, wobei keine Pflicht besteht, das Grundstück an einen bestimmten Bieter oder an das Höchstgebot zu veräußern. Die Stadt behält sich vor, das Bieterverfahren ggf. aufzuheben.

Ort, Datum

Unterschrift(en) des/der Bietenden
ggf. Firmenstempel