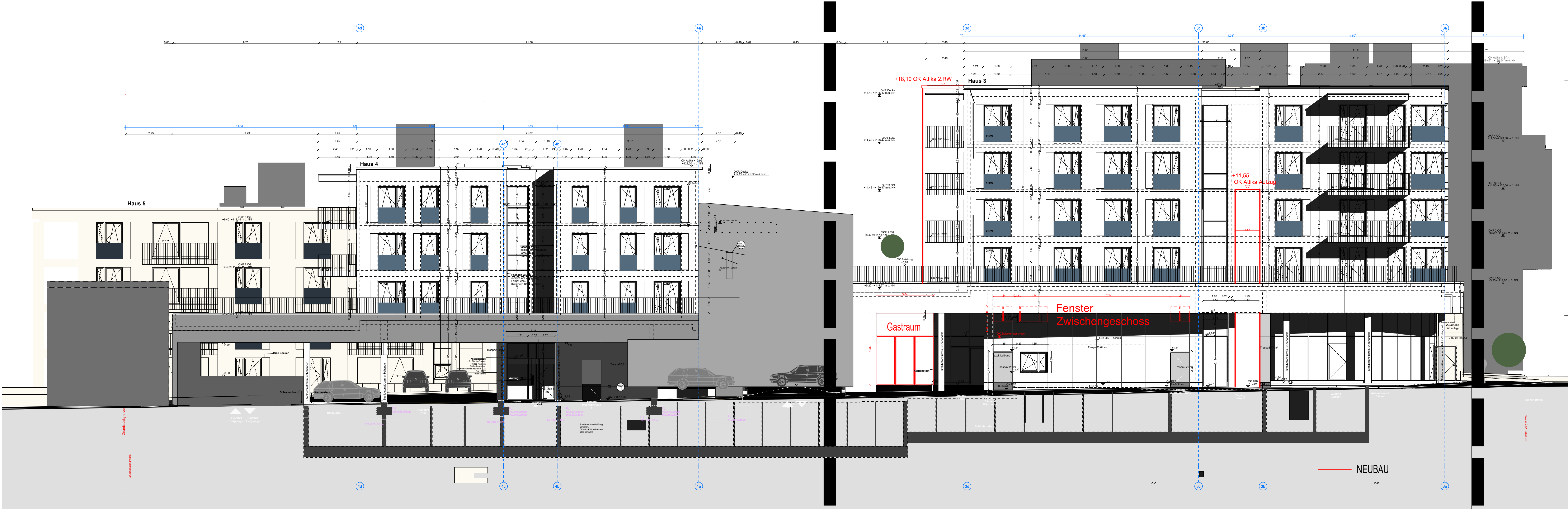


PLANGEBIET

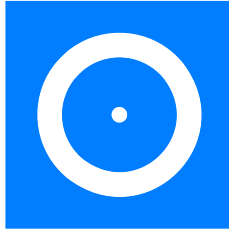
Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2025)

1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19
"Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße", Stadt Bad Kreuznach



--- Geltungsbereich Änderung VEP

M.1:100
Ansicht Südwest Haus 3 4 Schlossstraße-mit dem Vorhaben



RS-Plan AG

• Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau

• Bauleitung / Baubetreuung

Bretzenheimer Str. 16

55545 Bad Kreuznach

• Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau

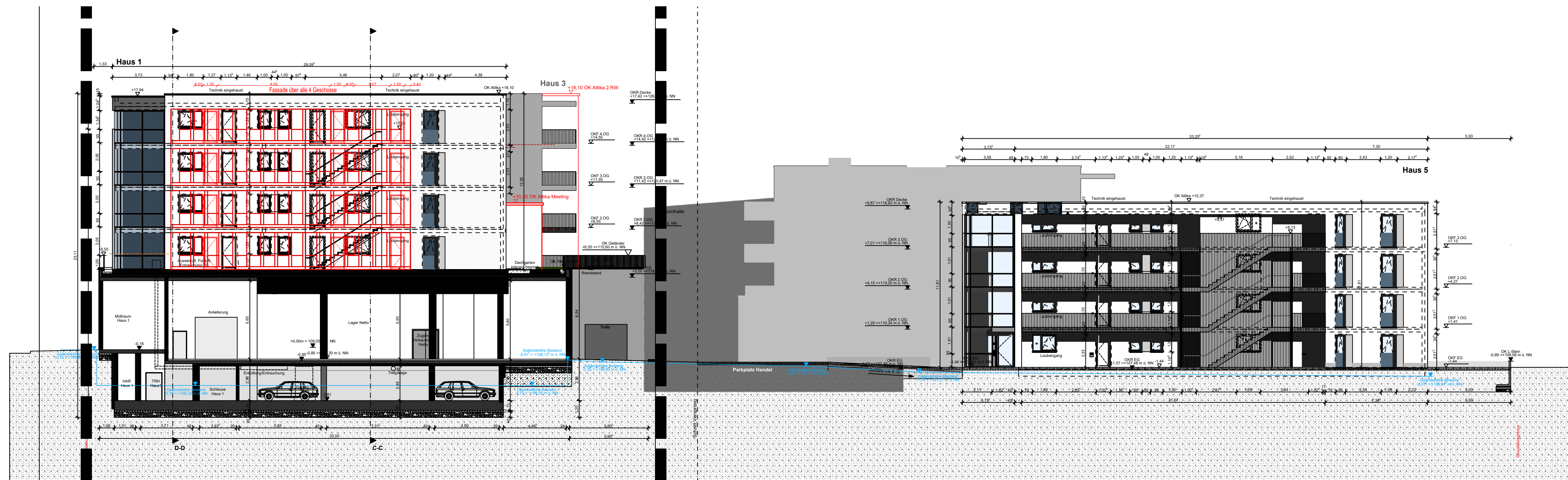
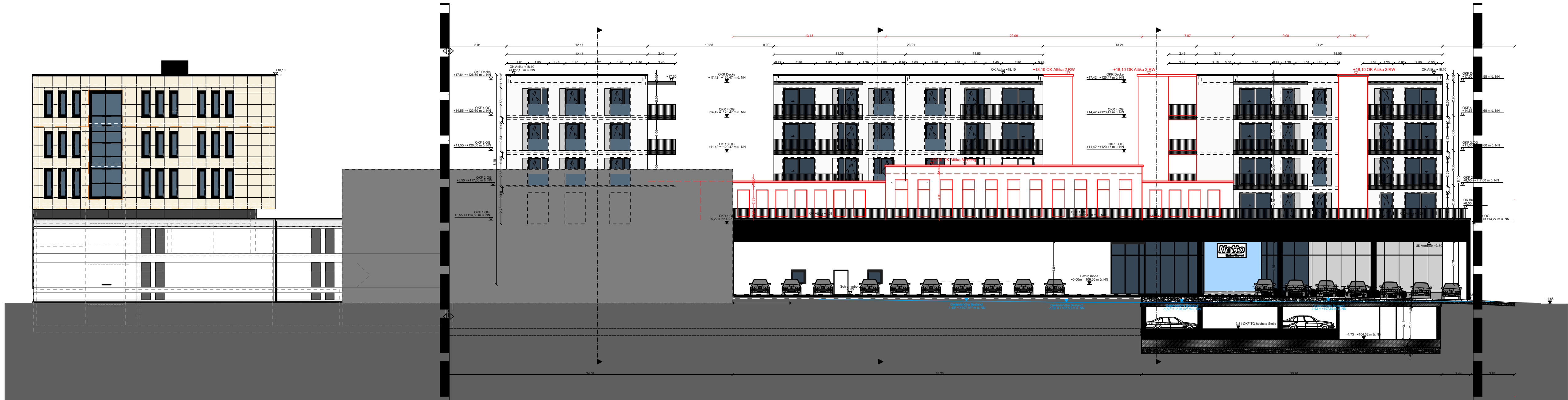
• Kostenmanagement

info@rs-plan.com

www.rs-plan.com

Tel. 0671/ 483386-0

Projekt	Salinenquartier Entwurf Hotel		
Bauherr	RODA Projektentwicklung GmbH Steinweg 28-34 55606 Kirn		
Darstellung	Ansicht Südwest Haus 3 4 Schlossstraße mit dem Vorhaben		Maßstab Datum 1:100 17.11.2025
Blatt-Nr.	Plan 1 von 8		Gez. Größe AS/Fl 0,13 qm



--- Geltungsbereich Änderung VEP

M.1:200

Ansicht West Haus 1 2 3 und Ansicht Nord-Ost Haus 1 5-mit dem Vorhaben

NEUBAU



RS-Plan AG

• Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau • Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau
• Bauleitung / Baubetreuung • Kostenmanagement

Bretzenheimer Str. 16
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483386-0
info@rs-plan.com
www.rs-plan.com

Projekt

Salinenquartier
Entwurf Hotel

Bauherr

RODA Projektentwicklung GmbH
Steinweg 28-34
55606 Kirm

Darstellung

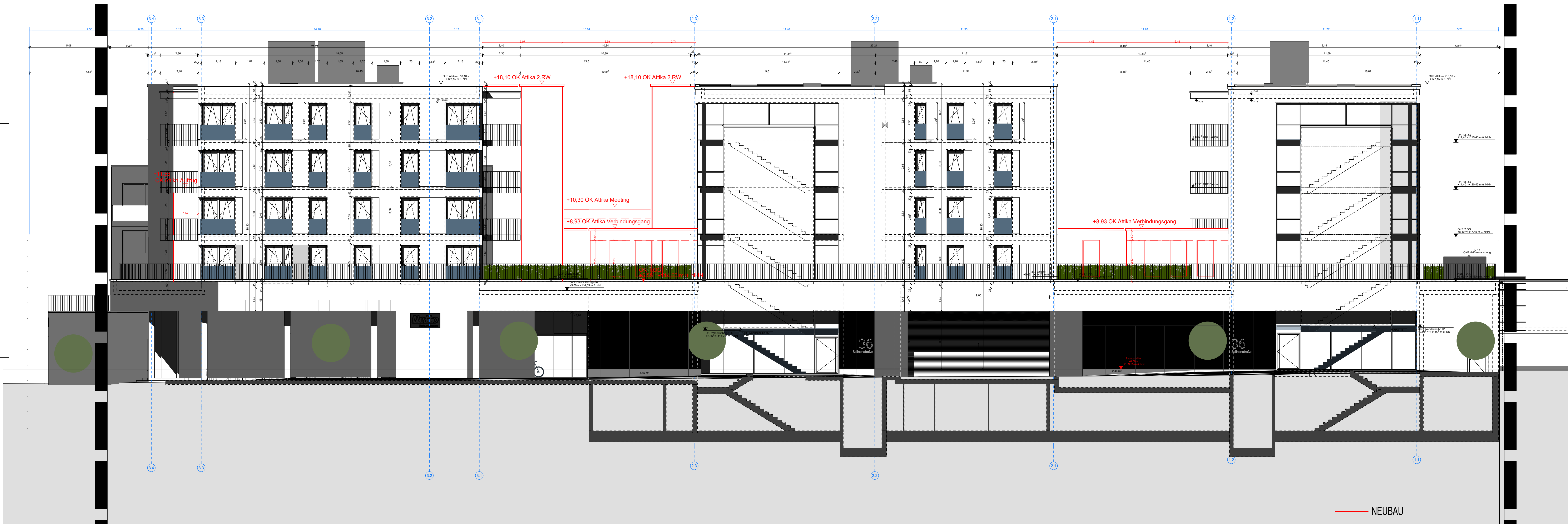
Ansicht West Haus 1 2 3
Ansicht Nord-Ost Haus 1 5
mit dem Vorhaben

Maßstab 1:200
Datum 17.11.2025

Blatt-Nr.

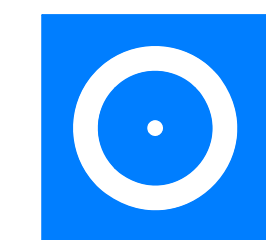
Plan 2 von 8

Gez. AS
Grösse 0,13 qm



--- Geltungsbereich Änderung VEP

M.1:100
Ansicht Südost Haus 1 2 3 Salinestraße-mit dem Vorhaben



RS-Plan AG

• Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau • Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau
• Bauleitung / Baubetreuung • Kostenmanagement
Bretzenheimer Str. 16 info@rs-plan.com
55545 Bad Kreuznach Tel. 0671/ 483386-0 www.rs-plan.com

Projekt	Salinenquartier Entwurf Hotel		
Bauherr	RODA Projektentwicklung GmbH Steinweg 28-34 55606 Kirn		
Darstellung	Ansicht Südost Haus 1 2 3 Salinestraße mit dem Vorhaben		Maßstab Datum 1:100 17.11.2025
Blatt-Nr.	Plan 3 von 8		Gez. Grösse AS/FI 0,13 qm



1. Obergeschoss

--- Geltungsbereich Änderung VEP

— NEUBAU

Anzahl Hotelzimmer

Haus 1	4	x	7	=	28
Haus 2	3	x	6	=	18
	1	x	5	=	5
Haus 3	4	x	17	=	68
Im Bestand					119



RS-Plan AG

- Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau
- Bauleitung / Baubetreuung
- Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau
- Kostenmanagement

Bretzenheimer Str. 16
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483386-0
info@rs-plan.com
www.rs-plan.com

Projekt
Salinenquartier
Entwurf Hotel

Bauherr
RODA Projektentwicklung GmbH
Steinweg 28-34
55606 Kirn

Darstellung
Übersichtsplan
Grundrisse Haus 1 - 3
1.Obergeschoss

Maßstab
Datum
1:200
17.11.2025

Blatt-Nr.
Plan 4 von 8

Gez.
Grösse
AS/MÖ
0,13 qm



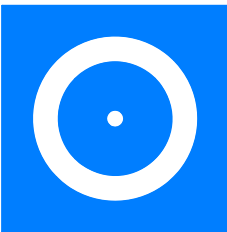
2. bis 4. Obergeschoss

Geltungsbereich Änderung VEP

NEUBAU

Anzahl Hotelzimmer

Haus 1	4	x	7	=	28
Haus 2	3	x	6	=	18
	1	x	5	=	5
Haus 3	4	x	17	=	68
Im Bestand					119



RS-Plan AG

• Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau

• Bauleitung / Baubetreuung

• Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau

• Kostenmanagement

Bretzenheimer Str. 16

55545 Bad Kreuznach

Tel. 0671/ 483386-0

info@rs-plan.com

www.rs-plan.com

Projekt	Salinenquartier Entwurf Hotel		
Bauherr	RODA Projektentwicklung GmbH Steinweg 28-34 55606 Kirn		
Darstellung	Übersichtsplan Grundrisse Haus 1 - 3 2. bis 4. Obergeschoss	Maßstab	1:200
		Datum	17.11.2025
Blatt-Nr.	Plan 5 von 8	Gez.	AS/MÖ
		Grösse	0,13 qm



Lageplan

BKN 3
Bebauungsplanverfahren
"Zwischen Salinenstr. u. Schloßstr." Nr. 1a/19
Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen
Salinenstraße Bad Kreuznach

Schallschutzmaßnahmen

Schalltechnisches Ingenieurbüro Tüv Nord
Schalltechnische Immissionsprognose zum
Bebauungsplan 1a-19 der Stadt Bad Kreuznach
"Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße"

Bauliche Maßnahmen

- 1 Anlieferungen in geschlossener Ladehalle
- 2 Fahrwege zwischen Stellplätzen aus Asphalt oder Pflaster ohne Fuge
- 3 Schallabsorbierende Auskleidung der Innenwände / Decke Tiefgaragenabfahrt

Organisatorische Maßnahmen

- A Betriebszeiten Einzelhandel von 06:00 bis 22:00 (Mo-Sa)
- B Betriebszeiten Bäcker/Cafe von 06:00 bis 22:00 (Mo-So) 07:00 bis 18:00 (so u. F.)
- C Anlieferungen/Verladung Einzelhandel innerhalb der Tageszeit (06:00 und 22:00 Uhr)
- D Anlieferungen/Verladung Bäcker innerhalb der Tageszeit (06:00 und 22:00 Uhr Mo-Sa / 06:00 bis 08:00 So u. F.)
- E Technische Anlagen überschreiten Schalleistungspegel von 75/75dB nicht
- F Empfehlung für geschlossene Fenster zu Nachtzeiten
Integriertes Lüftungssystem mit Schalldämmung

Technische Maßnahmen

- a Die haustechnischen Anlagen sind so zu wählen, dass sie im Betrieb keine Einzelzöne aufweisen, die einen Tonzuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigen

Geltungsbereich VEP

Verkehrsplanung

- Ein- /Ausfahrt PKW Tiefgarage Wohnen
- Ein- /Ausfahrt PKW Parkplatz Einzelhandel
- Ein- /Ausfahrt LKW Anlieferung
- ehemaliges Mobilitätskonzept: entfällt

Dieser Plan stellt das
Städtebauliche und
Hochbauliche Konzept des
Vorhabens dar.
Entwurfsdetails befinden
sich weiter in Bearbeitung

BKN 3
Bebauungsplanverfahren
"Zwischen Salinenstr. u. Schloßstr." Nr. 1a/19
Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen
Salinenstraße Bad Kreuznach

Bauherr Wohn- und Geschäftshaus Salinenstraße GmbH & Co. KG
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@wohn-und-geschaeftshaus.de

Architekt RATKE Architektinnen BDA
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@ratke-architekten.de

Vermesser Vermessungs Dipl.-Ing. Jörg Matthe
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@jorgmatthe.de

Stadtplanung Planungsamt
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@stadtplanung.de

Verkehrsplaner/ Mobilitätskonzept SHG Ingenieure
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@shg-ingenieure.de

Schallschutz TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG
Karlshaus 100
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671/ 483366-0
Fax 0671/ 483366-20
E-Mail: info@tuv-nord.de

Darstellung VEP | Lageplan

Projekt Nr	BKN3	Datum	09.02.2022
Gezeichnet	KZ	Maßstab	1:250
Gesehen	SDW	Blattgröße	DIN A 0
Planstufe	EP	BKN3_EP_VEP001 - BKN301 Basis EP ARCH-CA 24BKN3033 2021.11.20.440000	
Plannummer	BKN3_EP_AR_EX_VEP004 - ALG		
Lithoformal hergestellt durch den Hersteller des Werks Alle Rechte bei RATKE Architektinnen BDA Änderungen nur durch den Stadtplanungsamt			
C			

--- Geltungsbereich Änderung VEP

RS-Plan AG
Entwurf Hotel
Steinweg 28-34
55606 Kirm
17.11.2025

Projekt	Salinenquartier Entwurf Hotel
Bauherr	RODA Projektentwicklung GmbH Steinweg 28-34 55606 Kirm
Darstellung	Übersichtsplan Haus 1 - 3 Dachdraufsicht
Blatt-Nr.	Plan 6 von 8
Maßstab	1:250
Datum	17.11.2025
Gez.	Größe
AS/MO	0,13 qm



Erdgeschoss

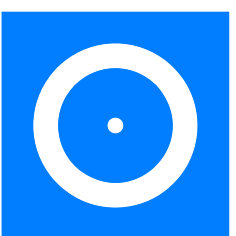
ursprüngliche Planung



Erdgeschoss

Neuplanung

- ehemaliges Mobilitätskonzept: entfällt
- Geltungsbereich Änderung VEP
- NEUBAU



RS-Plan AG

- Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau
- Bauleitung / Baubetreuung
- Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau
- Kostenmanagement

Bretzenheimer Str. 16
55545 Bad Kreuznach

Tel. 0671/ 483386-0

info@rs-plan.com
www.rs-plan.com

Projekt	Salinenquartier Entwurf Hotel		
Bauherr	RODA Projektentwicklung GmbH Steinweg 28-34 55606 Kirn		
Darstellung	Haus 3 Grundriss Erdgeschoss		Maßstab Datum
Blatt-Nr.	Plan 7 von 8		1:200 17.11.2025
	Gez. Grösse	AS/MÖ 0,26 qm	



--- Geltungsbereich Änderung VEP



Projekt **Salinenquartier**
Entwurf Hotel

Bauherr **RODA Projektentwicklung GmbH**

Steinweg 28-34
55606 Kirn

Darstellung	Übersichtsplan	Maßstab	1:250
	Haus 1 - 3	Datum	17.11.202
	UG-EG		

Blatt-Nr. Plan 8 von 8 Gez. AS/MC

Grösse	0,13 qn
--------	---------

BKN 3

Bebauungsplanverfahren

"Zwischen Salinenstr. u. Schloßstr." Nr.1a/19
Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen
Salinenstraße Bad Kreuznach

Schallschutzmaßnahmen

Schalltechnisches Ingenieurbüro Tüv Nord
Schalltechnische Immissionsprognose zum
Bebauungsplan 1a-19 der Stadt Bad Kreuznach
"Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße"

Bauliche Maßnahmen	
--------------------	--

- ① Anlieferungen in geschlossener Ladehalle
- ② Fahrwege zwischen Stellplätzen aus Asphalt oder Pflaster ohne Fuge
- ③ Schallabsorbierende Auskleidung der Innenwände / Decke Tiefgaragenabfahrt

Organisatorische Maßnahmen

- (A) Betriebszeiten Einzelhandel von 06:00 bis 22:00 (Mo-Sa)
- (B) Betriebszeiten Bäcker/Cafe von 06:00 bis 22:00 (Mo-Sa) 07:00 bis 18:00 (so u. F.)
- (C) Anlieferungen/Verladung Einzelhandel innerhalb der Tageszeit (06:00 und 22:00 Uhr)
- (D) Anlieferungen/Verladung Bäcker innerhalb der Tageszeit (06:00 und 22:00 Uhr Mo-Sa / 06:00 bis 08:00 So u. F.)
- (E) Technische Anlagen überschreiten Schallleistungspegel von 75/75dB nicht
- (F) Empfehlung für geschlossene Fenster zu Nachtzeiten Integriertes Lüftungssystem mit Schalldämmung

Technische Maßnahmen

- a) Die haustechnischen Anlagen sind so zu wählen, dass sie im Betrieb keine Einzeltöne aufweisen, die einen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen

Geltungsbereich VEP

Verkehrsplanung

- Ein- /Ausfahrt PKW Tiefgarage Wohnen
 - Ein- /Ausfahrt PKW Parkplatz Einzelhandel
 - Ein- /Ausfahrt LKW Anlieferung
- ehemaliges Mobilitätskonzept: entfällt

Dieser Plan stellt das Städtebauliche und Hochbauliche Konzept des Vorhabens dar. Entwurfsdetails befinden sich weiter in Bearbeitung

BKN 3

Behauungsplanverfahren

"Zwischen Salinenstr. u. Schloßstr." Nr.1a/19
Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen
Salinenstraße Bad Kreuznach

Bauherr Wohn- und Geschäftshaus Salinenstraße GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Mohamed Younis
Schleierstraße 900
82263 Neu-Ulm

Architekt **RATHKE Architekten** EDL
Wuppertal, 1910 1988
Hubertusallee 35
42117 Wuppertal

Vermesser Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Mathes
Braunfelder Str. 2-4
22015 Braunsfeld
Tel.: 0444 71 5505

Stadtplanung	Planung I Schloßstrasse 11 54599 Wittlich Tel +49 (0) 6511-973800
---------------------	---

Verkehrsplanen/
Mobilitätskonzept

SHG Ingenieure
Gerberhof 5
59411 Mettmann
Tel +49 (0) 2802 - 834 223-10

Schallschutz TÜV Nord Umweltschutz GmbH & CO KG
Am TÜV 1
45597 Essen

Darstellung	VEP Aufsichten UG und EG
-------------	----------------------------

Projekt Nr	BKN3	Datum	23.05.2022
Gezeichnet	KZ	Maßstab	1:250
Gesehen	SDW	Blattgröße	DIN A 0
Planstufe	EP	RUSSEVER PROJEKTE 2014/2015 PROJEKTE IN BEARBEITUNG SOMERLAND REGIONALRECHNUNG UND VERKEHRSPROJEKTE ZEICHNUNGSAUSGABE (PLANSTUFE) Bearbeiter: B. Baumann	
Plannummer	BKN3_EP_AR_EX_VEP001_..._ALG		



Unternehmensgeheimes technisches Werk
Alle Rechte nach PATENT- UND URHABENRECHT

Urheberrechtsgeschütztes baukünstlerisches Werk
Alle Rechte bei RATHKE Architekten BDA

250103 Bad Kreuznach, Umbau Wohnhäuser in ein Hotel

Bauabschnitt	Nutzung	Fläche / WE	Ansatz	Stellplatznachweis	ÖPNV-Anteil	Abzug	Gesamt
BKN 3	Einzel-handel Bäckerei	1.090,43 m² ca.50 m²	15,0 m² 35 m²	73 2 75	20% ÖPNV-Anteil* (nach Umplanung 126 Stellplätze neu, min. 20% nach ÖPNV-Anteil notwendig)	-15	60
BKN 3	Wohnen Wohnen gefördert	12 12 24	1,5 1,0	18 12 30			30
BKN 3	Hotel (120 Zimmer x x 2 Betten i.M.)	240	6	40 40	20% ÖPNV-Anteil* (nach Umplanung 126 Stellplätze neu, min. 20% nach ÖPNV-Anteil notwendig)	-8	32
	Gastronomie über Zimmeranzahl						0
Gesamt BKN 3				145		-23	122
Gesamt incl. Übergang auf BKN3							122

*LBauO RLP

Geplant sind 126 PKW-Stellplätze ohne Mobilitätskonzept