

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH
„SANATORIUMSGEBIET THEODORSHALLE“
Nr. 11/1Ä
BAD KREUZNACH



PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz.VO.
vom 30.7.1981 (BGBl. I Seite 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO-KUR Sonstige Sondergebiete
-Kurgebiete-

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GF Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude und Einrichtungen

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof- und Gartenflächen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen, Flächen für den fließenden
und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw.
(örtentliche Verkehrsflächen sind allseitig
von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Örtentliche Parkflächen

V Verkehrsgrünflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

8. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Forstwirtschaft (Wald)

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und
Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltende Bäume Anzupflanzende Bäume

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 6 BauGB

Zu erhaltendes Baudenkmal (Mauer)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 zugunsten a) Stadt, Betriebs- und Verkehrsge-
sellschaft mbH Bad Kreuznach
b) Fernmeldedienst Bad Kreuznach
c) Rhein. Westf. Elektrizitätswerk BV
RNK Bad Kreuznach

2 zugunsten der Allgemeinheit

3 zugunsten der Kur- und Salinenbetriebe
der Stadt Bad Kreuznach

4 zugunsten des Flurstücks 18/6

5 zugunsten der Flurstücke 90/22 und 91/16

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
§ 9 Abs. 7 BauGB

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des
Denkmalschutz- und pflegegesetzes rechtzeitig
anzugeben. Funde müssen unverzüglich der
Denkmalschutzbehörde oder der betreffenden
Kreis- oder Gemeindeverwaltung gemeldet werden.

Hinweis:
Bauliche Anlagen mit einem Abstand von
weniger als 30m zum Waldrand sind gemäß
§ 20 Abs. 3 Satz 3 LFGDVO vom 17.5.1983
(GVBl. Seite 107) nur mit Genehmigung der
unteren Forstbehörde zulässig.

Text	Nachweis über das Verfahren
1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 Das Plangebiet ist als Sondergebiet (SO-Kurgebiet) festgesetzt. Zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - kurklinische Einrichtungen - sonstige kurbezogene medizinisch-therapeutische Einrichtungen - Altenheim a) auf der Grundstücksfläche Flur 32 Nr. 90/22 ist eine Nutzung als standortgebundene kurbezogene technische Anlage der Salinenbetriebe zur Aufbereitung der Kurmittel zulässig.	Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 26.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Bad Kreuznach, den 23.11.1989 Stadtverwaltung Bad Kreuznach <i>Schmidt</i> Schmidt Oberbürgermeister
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reine Wohngebiete genannten Höchstgrenzen.	Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt Bad Kreuznach, den 23.11.1989 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Im Auftrag <i>B. Reul</i>
3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.	Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katastrales angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Stadtverwaltung auf den Stand vom Oktober 1988 gebracht worden. Bad Kreuznach, den 23.11.1989 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag <i>Schmidt</i>
4.0 Nebenanlagen 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i.S. § 23 Abs. 5, Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.11.1988 die Erörterung mit den Bürgern am 24.11.1988 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 25.11.1988 bis einschl. 09.12.1988 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 17.11.1988 erfolgt.
5.0 Garagen und Stellplätze 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und ab 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.	Bad Kreuznach, den 23.11.1989 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag <i>B. Reul</i>
6.0 Xubere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 BauD) 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von 25° - 30° zulässig. 6.2 Die Dachdeckung muß dunkelfarbig mit Dachpfannen, Natur- oder Kunstschiefer erfolgen. Gewölbte Dachplatten sind unzulässig. 6.3 In den Dachgeschossen sind Dampel über 0,70 m unzulässig. Diese Höhe wird an der Wandaussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.05.1990 in der Zeit vom 16.05.1990 bis 18.06.1990 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 16.05.1990 benachrichtigt worden.
7.0 Waldfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 17 LPFlG) 7.1 Die gesamte Waldfäche ist als Schutzwald i.S. des § 18 des Landesforstgesetzes und als Altholzinsel zu erhalten.	Bad Kreuznach, den 19.05.1990 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag <i>B. Reul</i>
8.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 17 LPFlG) 8.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 8.2 Nicht bebaute Hof- und Gartenflächen 8.2.1 Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 8.2.2 Hofflächen sowie die für Stellplätze genutzten Flächen sind mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material bzw. mit wasserpermeablen Decken zu befestigen. Davon ausgenommen sind Zugänge, Terrassen etc. 8.3 Die innerhalb der privaten Hof- und Gartenflächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 sowie die RAS - LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten. 8.4 Im Bereich der zu erhaltenden Bäume entlang der B 48 sind die Überschlüpfungen im Stammbereich abzugraben und die Baumscheiben durch Leitplanken, Poller etc. gegen ein Befahren abzugrenzen. 8.4.1 die Flächen der angrenzenden Parkplätze und des Zufahrtsweges als wasserpermeable Flächen zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten im Traufbereich der Bäume ist die DIN 18920 sowie die RAS - LG 4 zu beachten.	Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 08.11.1990 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehenden Text, als Satzung beschlossen. Bad Kreuznach, den 09.11.1990 Stadtverwaltung Bad Kreuznach <i>Schmidt</i> Schmidt Oberbürgermeister
9.0 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB) 9.1 Ausnahmen können zugelassen werden zu Abs. 1.1: Cafés, Schank- oder Speisewirtschaften im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes mit mindestens 20 Betten. zu Abs. 3.1: Überschreitungen der Baukörperlänge von 50,00 m zu Abs. 5.1: Andere Standorte für Garagen.	Hat vorgelegen: Gehört zum Schreiben vom 15.02.91 Bezirksregierung Koblenz Im Auftrag <i>M. Hoff</i>
Rechtsgrundlagen a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) b) Landesbaurechtsordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28.11.1986, in Kraft getreten am 01.07.1987 c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), in Kraft getreten am 27.01.1990 d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFlG) in der Fassung vom 01. Mai 1987 f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 121) ber. S. 1193 mit allen Änderungen g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978.	Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 15.02.1991 vom 15.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten. Bad Kreuznach, den 09.04.1991 Stadtverwaltung Bad Kreuznach <i>Schmidt</i> Schmidt Oberbürgermeister
Ausfertigungsvermerk Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 08.11.1990 den Bebauungsplan für den Bereich „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ Nr. 11/1Ä als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde. Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 15.02.1991, Az.: 379-15, mitgeteilt, daß sie nach Prüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend macht. Ausgefertigt: Bad Kreuznach, den 11.03.91 <i>Schmidt</i> Schmidt Oberbürgermeister	