BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN POSTGELÄNDE, PLANIGER STRASSE, WILHELMSTRASSE UND EUROPAPLATZ (BAHNHOFSPLATZ)"

Nr. 1A/15

BAD KREUZNACH

M. 1:500

Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung zu richten.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, vorläufige Anordnung vom 5.12.1991, in Kraft getreten am 24.12.1991.

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz.VO. vom 18. Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III – IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (IV) — Zahl der Vollgeschosse – zwingend
- TH 118.00m bis 118.60m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über NN
- FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Hof- und Gartenflächen

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

- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

6a. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- V — Öffentliche Grünflächen (Verkehrsfläche begleitende Grünfläche)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (Trafostation)

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume

9. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalzone "Mathildenstraße Bad Kreuznach" in Kraft getreten am 23.08.1994)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- z.B. × 107.50m ü.NN — Oberkante vorhandene Straße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 4a, 7 und 16 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtung

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4 a BauNVO)
1.1.1 Die in § 4 a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.
1.1.2 Die in § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiet - MK - (§ 7 BauNVO)
1.2.1 Die in § 7 Abs. 2 BauNVO geannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß

a) Schank- und Speisewirtschaften i. S. § 7 Abs. 2 Nr. 2 in Form von Imbißbuden,
b) im Erdgeschoß Wohnungen i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO,
c) im Erdgeschoß und in den Obergeschossen Vergnügungsstätten i. S. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,

unzulässig sind.
1.2.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Besonderes Wohngebiet - zwei bis dreigeschossige sowie zwingend dreigeschossige Bebauung
2.1.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,6
GFZ 1,6
wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.

2.2 Besonderes Wohngebiet - 3 bis viergeschossige Bebauung an der Mathildenstraße
2.2.1 Die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Überbaubaren Grundstückeflächen ist zulässig. Die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 genannten Höchstgrenzen dürfen überschritten werden.

2.3 Besonderes Wohngebiet - zwingend zweigeschossige Bebauung
2.3.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,6
GFZ 1,2
wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen sind.

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

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf
2.5.1 Als Höchstgrenzen gelten:
Grundflächen innerhalb der Baugrenzen, GFZ 1,2, bis 3geschossig.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche) gilt die offene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Besonderes Wohngebiet
4.1.1 Innerhalb der Überbaubaren Grundstückeflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO in dem Maß zulässig, daß mindestens 30 % der Grundstückfläche als nicht überbaute Fläche erhalten bleiben. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2 Kerngebiet
4.2.1 Außerhalb der Überbaubaren Grundstückeflächen sind Nebenanlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der Überbaubaren Grundstückeflächen unzulässig.

5.0 Garagen und überdachte Stellplätze

5.1 Besonderes Wohngebiet
5.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstückeflächen mit der Maßgabe zulässig, daß mindestens 30 % der Grundstückfläche als nicht überbaute Fläche erhalten bleiben.

5.2 Kerngebiet
5.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstückeflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen 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 40° - 45° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

6.2 Bei eingeschossigen Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

6.3 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit dunkelfarbigen (anthrazit, dunkelrot, dunkelbraun) Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.

6.4 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

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

7.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Im besonderen Wohngebiet - WB - sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstückefläche flächendeckend mit einheimischen Sträuchern, Rasen, Wiese etc. zu bepflanzen. Eine Verringerung des flächendeckend bepflanzten Grundstücksanteiles ist zulässig, wenn eine flächengleiche Ausgleich als Dachbegrünung hergestellt wird.

7.3 Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Bäume sind z. B. Kaiserlinden, Scheinakazien, Spitzahorn oder Kastanien zu verwenden.

8.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO
(Über die Handhabung des § 8 LBauO)

8.1 Im Kerngebiet sind die rückwärtigen Abstandsflächen in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstückeflächen ergeben.

9.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

9.1 zu Punkt 2.4.1
Höhere Geschoßflächenzahlen im MK-Gebiet als in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO festgesetzt, wenn die in § 17 Abs. 3 BauNVO genannten Anforderungen erfüllt werden.

9.2 zu Punkt 2.4.1
Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche im MK-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, soweit sie unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

9.3 zu Punkt 6.4
Größere Drempelhöhe bis zur vollen Geschoßhöhe im Bereich der Bebauung, für die die Traufhöhe über NN als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt ist.

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01.04.1991.

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

e) § 17 des Landespflegegesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG, vom 05.02.1979 (GVBl. S. 99), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104).

f) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277).

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 21.08.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 30.03.1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Planfertigung und Bearbeitung
Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 30.03.1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom März 1994 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 30.03.1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.04.1987 die Erörterung mit den Bürgern am 13.04.1987 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 14.04.1987 bis einschl. 27.04.1987 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 06.04.1987 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 30.03.1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.10.1994 in der Zeit vom 17.10.1994 bis 17.11.1994 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 (1) des Baugesetzbuches Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 10.10.1994 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 18.11.1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 30.03.1995 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 31.03.1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben von 15.05.95

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 15. MAI 1995 am 03. JUNI 1995 ortsüblich bekanntgemacht 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 03. JUNI 1995
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 30.03.1995 den Bebauungsplan für den Bereich zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Nr. 1a/15) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 15.05.1995, Az.: 379-15 mitgeteilt, daß nach Prüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht geltend gemacht wird.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 07. JUNI 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister