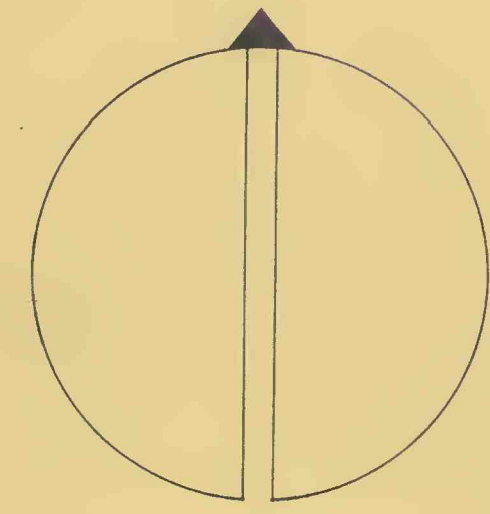


# BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN BEINDE, MÜHLEN- STRASSE UND GEISBERGERGASSE

## Nr. 1b/4

### BAD KREUZNACH



#### PLANZEICHEN

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

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG und § 7 BauNVO)

**MK** Kerngebiete

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG und § 16 BauNVO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 22 u. 23 BauNVO)

**g** Geschlossene Bauweise

**B** Baulinie

**Bg** Baugrenze

#### 4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

**H** Hof- und Gartenflächen

#### 5. VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

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

**S** Straßenbegrenzungslinie

**G** Gehweg, befahrbar

**D** Durchfahrt - öffentlich

**E** Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BBAUG)

#### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

**A** Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BBAUG)

**Z** Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BBAUG)

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

**TGa** Tiefgaragen

**Dp** Durchfahrt - privat Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke, im Erdgeschoss freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAUG)

**Df** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAUG)

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 18.12.1984, mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.02.1984 rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzung und Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 17.02.1984  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwandt  
Oberbürgermeister

#### Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBAUG)
- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 7 (4) 1 BauNVO sind nur Wohnungen oberhalb der Erdgeschossenebene zulässig.
- 1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaße und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 1.4 Garagen sind nur im Bereich der 1-geschossigen Bauweise zulässig. Die Zufahrt der zum Teil überbauten Tiefgaragen darf nicht steiler als 15 % sein. Zwischen dem Beginn der geneigten Fläche und der Straßengrenze ist eine Fläche mit max. 3 % Gefälle in einer Länge von mind. 3,00 m anzudecken.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBAUG)
- 2.1 Innerhalb der als "Kerngebiet" (MK) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können aus städtebaulichen Gründen die in § 17 (1) BauNVO genannten Höchstwerte gem. § 17 (9) und (10) BauNVO entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten werden.
- 3.0 Bauweise  
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBAUG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen  
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.
- 4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen  
(§ 123 (5) LBAUG)
- 4.1 Allgemeine Anforderungen  
Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.
- 4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung  
Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasiertem Material, Metallglas, Keramik oder großflächigen Abstrichmaterialien, Kunststoffverkleidungen sowie hochglänzende Kunststoffputze und Anstriche verwendet werden. Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, so daß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material oder Gestaltungsform die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.
- 4.3 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind wie folgt zu gliedern:  
Auf einer Strecke von 15,00 m ist mind. ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe zwischen 0,50 - 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenabschnitte entstehen sollen. Bei kleineren Fassadenabschnitten sind entsprechend kleinere vertikale Gliederungen vorzusehen, die durch deutliche vertikale Begrenzungen ablesbar sein müssen.
- 4.4 Erker (ab 1,00 m zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn die Straßenseite zwischen den Häuserfronten mind. 8,00 m betrieft und ein Sicherheitsabstand von 0,60 m gewährleistet ist.
- 4.5 Die Dächer sind als Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen mit einer Neigung von 30° - 45° auszubilden.
- 4.6 Drempe! sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- 4.7 Die Dacheindeckung soll im Farbton dunkel und kleinformatig sein; sie ist aus roten bis rotbraunen Tonziegeln oder aus Naturschiefer bzw. schieferähnlichem Material abzudecken.
- 5.0 Werbeanlagen und Automaten
- 5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 cm bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
- 5.2 Werbeanlagen und Automaten sind nach Größe, Zahl, Werkstoff, Farbe und Standort derart auszubilden und zu gestalten, daß sie sich in das Straßenbild einfügen bzw. deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.
- 5.3 Notwendige Trankonstruktions, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt anzubringen oder als untergeordneter Teil der Werbeanlage auszubilden. Bei Leuchtröhren und beleuchteten Werbeanlagen sind Leitungen unter Putz zu verlegen.
- 5.4 Unbenutzte und unempfundene Werbeanlagen sind dauerhaft zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.
- 6.0 Besondere Vorschriften (zu Werbeanlagen und Automaten)
- 6.1 An jeder Stütze der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.
- 6.2 Neu hinzukommende Werbeanlagen müssen in Form, Material, Farbe und Maßstab auf bereits an benachbarten Gebäuden vorhandene Werbeanlagen Rücksicht nehmen.
- 6.3 Eine Werbeanlage ist in der Art einer aufgemalten Schrift oder - flach anliegend - in plastischen, leuchtenden oder nicht leuchtenden Einzelbuchstaben bis zu 35 cm Höhe statthaft, wenn der umfassende Flächeninhalt der Werbeanlage im Erdgeschossbereich nicht größer als 1,50 qm und in den Obergeschossen höchstens 1,00 qm betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamfläche versehen werden.
- 6.4 Eine vorstehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein individuell gestaltetes Vorstochschilde in filigraner Metallarbeit handelt; seine Größe muß auf das Bauwerk, an dem es angebracht wird, abgestimmt sein; der Flächeninhalt darf innerhalb der äußeren Begrenzungslinien höchstens 1,00 qm betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamfläche versehen werden.
- 6.5 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.
- 7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 7.1 Die als Grundflächen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Für die innerhalb der Verkehrsflächen und Vorgartenflächen ausgewiesenen Bäume sind lichtdurchlässige, schmalkronige Arten (z.B. Schinkhake - Robina monopilla, Jap. Kirsche - Prunus hisakura, Christdorn - Cleditsia trichomanes (ternis)) vorzusehen.
- 8.0 Vorschriften gem. § 123 (5) LBAUG über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBAUG
- 8.1 Der rückwärtige Baufuß ist abweichend von § 17 (3) LBAUG in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so daß er ggf. auch ganz entfallen kann.
- 8.2 Die Abstinde von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksfläche dürfen abweichend von § 17 (13) LBAUG entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudeabständen verringert werden.
- 8.3 Der Belichtungswinkel gem. § 19 (3) LBAUG darf abweichend von § 19 (1 u. 2) in den Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.
- 8.4 Abstänge zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Außenwänden nach § 17 (3) LBAUG anbringen, dürfen abweichend von § 19 (4) LBAUG entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.
- 9.0 Ausnahmen  
Die untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBAUG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:  
9.1 der in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung der Baubehalte mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,  
9.2 anderer nachformen und der Überformung zwischen verschiedenen Firststrichungen und Dachformen,  
9.3 künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen (Ausleger), wenn es sich um individuelle gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.

#### Rechtsgrundlagen

- a) Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 1977, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 1281), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 940)
- b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAUG) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetze vom 02. Juli 1980 und 20. Juli 1982
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeicherverordnung) vom 30. Juli 1984 (BGBl. I S. 833)
- d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Raumnutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesflurengesetz - LFLFG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. Nr. 3/79)
- f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorfälle (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

#### Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 02.04.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 16.05.1983  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Aufgestellt: Planfertigung und Bearbeitung: Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Planungs- und Vermessungsamt

In Auftrag: J. Dehm, Stadtbaudirektor, Bad Kreuznach

Die Kartengrundlage ist nach dem Vergleich des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Stadtverwaltung auf den Stand vom März 1983 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 16. Mai 1983  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: Schwandt

Gemäß § 2a (2) BBAUG fand nach örtlicher Bekanntmachung vom 22.02.1982 die Erörterung mit den Bürgern am 02.03.1982 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 03.03.1982 bis einschl. 18.03.1982 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 24.02.1982 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 16.05.1983  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: Schwandt  
Baumann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 16.08.1976 nach örtlicher Bekanntmachung vom 13.05.1983 in der Zeit vom 25.05.1983 bis 24.06.1983 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 15.05.1983 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 27.06.1983  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: Schwandt  
Baumann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 06.09.1984 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 07.09.1984  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Genehmigt: Koblenz, den 18. Dez. 1984  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrag: H. Buderker

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Bekanntmachung der Bezirksregierung Koblenz vom 18.12.1984, Az.: 379-15 am 10.01.85 rechtsverbindlich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzungsrecht verbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungs- und Vermessungsamt bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 14.02.1985  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

**Ausfertigervermerk**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 06.09.1984 den Bebauungsplan zwischen Beindefeldstraße und Geisberggasse (Nr. 1 b/4) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.12.1984, Az.: 379-15, genehmigt.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 14.02.1984  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwandt  
Oberbürgermeister