

# BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN WILHELMSTRASSE, VIKTORIASTRASSE, SCHÖFFENSTRASSE UND KILIANSTRASSE“

Nr. 1b/5  
BAD KREUZNACH



M. 1:500

## PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 30.7.1981 (GGBl. I Seite 633)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG und §§ 6 u. 7 BauNVO)

- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- z.B.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B.1 (V) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- z.B. TH max. 4,50m Traufhöhe maximal 4,50m

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

### 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBAuG)

- Örtliche Verwaltungen

### 5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- Hoffflächen
- Gartenflächen

### 6. VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAuG)

- Verkehrsfähigen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (Örtliche Verkehrsflächen sind alsseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BBAuG)

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAuG)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BBAuG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBAuG)

### Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 22.05.1986 den Bebauungsplan zwischen Wilhelmstrasse, Viktoriastrasse, Schöffenstrasse und Kilianstrasse (Nr. 1 b/5) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.08.1986, Az.: 379-15, genehmigt. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:  
Bad Kreuznach, den 14.09.1986  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt  
Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 25.08.1986, mit Öffentlicher Bekanntmachung vom 11.09.1986 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 17.09.1986  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt  
Oberbürgermeister



### HINWEIS

Bodenfund sind unverzüglich dem LZ-Team für Denkmalpflege-Abt. Bodendenkmalpflege-MaRZ, oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden.

## Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBAuG)
  - 1.1 Der Bereich zwischen Wilhelmstrasse, Viktoriastrasse, Traubenstrasse u. Kilianstrasse ist Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO mit Ausnahme der Grundstücksflächen des behördlichen, als Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltungen) festgesetzt sind. Ausnahmen gem. § 7 (3) 1 sind unzulässig.
  - 1.2 Der Bereich zwischen Traubenstrasse, Viktoriastrasse, Schöffenstrasse u. Kilianstrasse ist Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.
  - 1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Überfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsnetze und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
  - 1.4 Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Geeignete Zufahrten von Tiefgaragen dürfen nicht stellen als 1,5 m sein. Zwischen beginn der geneigten Fläche u. der Straßengrenze ist eine Fläche mit max. 3 % Gefälle in einer Länge von mind. 3,00 m anzuordnen.
- 2.0 Bau der baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) BBAuG)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Flächen eintragungshöchstwerte (Geschoßzahl u. Traufhöhe (TH max)) begrenzt.
  - 2.2 Aus städtebaulichen Gründen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die in § 17 (1) BauNVO gegebenen Höchstwerte gem. § 17 (9 u. 10) BauNVO überschritten werden.

### 3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBAuG)

- 3.1 Für das Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen u. Werbeanlagen (§ 123 (5) BBAuG)

- 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 Schaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.
- 4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung  
Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasierten Materialien, Metallglas, Keramik oder großformatigen Abwetterschichten, Kunststoffverkleidungen sowie hochglänzende Kunststoffe und Anstriche verwendet werden. Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, sodaß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material- oder Gestaltungsriffe die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.
- 4.3 Straßenseitige Gebäudefronten (ausgenommen Wilhelmstrasse)  
Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind so zu gliedern, daß dabei die bestehenden Proportionen und Gliederungen durch deutlich vertikale Begrenzungen ablesbar bleiben. Fenster u. Türen sind hochformatig vorzusetzen bzw. müssen sich aus hochformatigen Elementen zusammensetzen. Bei der 2- bis 4-geschossigen Bebauung ist OKP/OD mind. 0,75 m über Straßenniveau festzusetzen bzw. der angrenzenden Ebene der angrenzenden Bebauung anzuschließen.
- 4.4 Balkone u. Erker  
Ab 1. OG dürfen Erker u. Balkone die Baulinie und Baugrenze max. 1,00 m überschreiten, wenn ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.
- 4.5 Bänke  
Es sind 30°-45° geneigte Sattelbänke zulässig. Die Firstlinien von nebeneinander liegenden Gebäuden dürfen nicht durchgehend verlaufen; ein Versatz von mind. 0,20 m ist vorzusehen. Die Bänkeabdeckung soll kleinformig sein; sie ist aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Naturschiefer bzw. schieferähnlichen Material vorzusehen. Bänke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Dampfelhöhe wird an der Außenseite des Frontbauwerkes von Oberkante Korbdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- 4.6 Dachgauben u. Zwerggiebel  
Dachgauben müssen von Giebeln u. Nachbargebäuden mind. 1,50 m Abstand haben. Giebeln dürfen nicht breiter als 1,20 m sein, wobei die Addition aller Giebelbreiten max. 2/5 der Gebäudebreite betragen darf. Die Eindeckung der Gauben ist im Material der Dachdeckung anzuschließen. Schrägdachgauben sind unzulässig. Die vorhandenen Zwerggiebel sind zu erhalten bzw. als Gestaltungselement bei Neubaumaßnahmen wieder in der straßenseitigen Gebäudefront aufzunehmen.
- 5.0 Werbeanlagen und Automaten
  - 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen genehmigungspflichtig.
  - 5.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine bauliche Anlage darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 u. 5 BBAuG genügen und dürfen nur waagrecht oder senkrecht an der Gebäudefassade angebracht werden. Hohergehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des 1. OG reichen und nicht mehr als 0,20 m auskragen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m nicht überschreiten. Senkrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 0,60 m auskragen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Ihre Oberkante darf nicht über die Geschöböhe des 1. OG hinausragen.
  - 5.3 An jeder Stelle der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.
  - 5.4 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.

### 6.0 Vorschriften gem. § 123 (5) BBAuG (über die Handhabung der §§ 17 und 19 BBAuG)

- 6.1 Der rückwärtige Hauslich ist abweichend von § 17 (3) BBAuG in der Breite zulässig, wie er sich bei weiterer Ausnutzung der ausgesetzten oberirdischen Grundstücksflächen ergibt, wenn er nicht auch ganz entfallen kann.
- 6.2 Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksfläche dürfen abweichend von § 17 (1) BBAuG entsprechend den durch baulichen festgesetzten Gebäudelichten verringert werden.
- 6.3 Der Neigungswinkel gem. § 19 (1) BBAuG darf abweichend von den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten erübt. (siehe Text unten)
- 6.4 Abstände zur Wahrung des Blickfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Außenwänden nach § 17 (2) BBAuG enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) BBAuG entsprechend den durch baulichen festgesetzten Gebäudelichten verringert werden. (siehe Text unten)

### GENEHMIGUNGSVERMERKE DER BEZ. REG.

1. Von der Genehmigung ausgenommen wird die Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen.
2. Die nach den Ziffern 6.3 und 6.4 zulässigen Abweichungen von den § 19 Abs. 1 bis 4 BBAuG werden für den Blickbereich zwischen der Schöffenstrasse, Trauben-, Viktoria- und Kilianstrasse ausgeschlossen.

### 7.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBAuG in Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- 7.1 der in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;
- 7.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firststrichungen und Dachformen;
- 7.3 künstlerisch und historisch wertvollen Verbesserungen (Auslieger), wenn es sich um individuell gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.

### Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2234, 2417, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 01. Dezember 1976 (BGBl. I S. 2421), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Vereinfachung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 943).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 23. Februar 1974 (GVBl. S. 33), zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung) vom 20. Juli 1961 (BGBl. I S. 838).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (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 05.05.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Kreuznach, den 11.12.1985  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
K. Verretung  
Pfeifer (Beigeordneter)

Aufgestellt: Planfertigung und Bearbeitung:  
Bad Kreuznach, den 11.12.1985  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: B. Zell  
Stadtdirektor Dipl.-Ing.

Die Kartenrundlagen sind nach den Unterlagen des Katastrales angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene Ortliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom November 1985 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 11. Dezember 1985  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: W. Müller

Gemäß § 2a (2) BBAuG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.06.1984 die Erörterung mit den Bürgern am 04.07.1984 statt. Zusätzlich fand der Vorentwurf in der Zeit vom 05.07.1984 bis einschl. 18.07.1984 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 26.01.1985 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 11.12.1985  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: W. Müller  
Beauftragter

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 15.03.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.12.1985 in der Zeit vom 16.12.1985 bis 26.01.1986 einen Monat lang öffentlich ausliegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Bestellten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 10.12.1985 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 27.01.1986  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Auftrag: W. Müller  
Beauftragter

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 22.05.1986 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der schriftlichen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 23.05.1986  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Schwindt  
Oberbürgermeister

Genehmigt:  
Gebürt zum Bescheid vom 25. Aug. 1986  
Az.: 379-15  
Koblenz, den 25. Aug. 1986  
Bezirksregierung Koblenz

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 25.08.1986, am 15.09.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzungsbescheid verbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 16.09.1986  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
In Auftrag: W. Müller  
Pfeifer  
Beigeordneter