BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN HOCHSTRASSE, HOFGARTEN-STRASSE, REITSCHULE UND STROMBERGER STRASSE

(Nr. 1c/3)

BAD KREUZNACH

M.1:500

PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, sowie § 1 Abs. 3 der BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

MI – MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, sowie § 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse – zwingend
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, sowie § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hof- und Gartenflächen)

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Fläche für den Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Straßenbegrenzungslinien

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

Treppe

Durchgang

Ein – und Ausfahrt

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BBauG)

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume

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

Umformerstation

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

GSt Gemeinschaftsstellplätze

TGa Tiefgaragen

(D) Denkmalwürdiges Gebäude oder Bauwerk

~~Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes~~

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Räumlicher Geltungsbereich des von der Bez. Reg. Koblenz mit Bescheid vom 21.04.1982 genehmigten Bereiches des Bebauungsplanes (entsprechend dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neustadt I. Teilabschnitt" vom 21.05.1973)

ANMERKUNG

Bei Auftreten archäologischer Funde ist das Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Bodendenkmalpflege – Mainz, Große Bleiche 49/51 Tel. 06131/24614, oder das Karl-Geib-Museum zu benachrichtigen.

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 10.12.1981 den Bebauungsplan für den Bereich zwischen Hochstraße, Hofgartenstraße, Reitschule und Stromberger Straße (Nr. 1c/3) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 21.04.1982, Az.: 379-5103-1c, genehmigt.

Die Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt (siehe Bescheid), die der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.1982 beschlossen hat:

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 22. MRZ. 1995

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung

Ebbeke
Bürgermeister

(Stempel: STADT BAD KREUZNACH)

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 21.04.1982, mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.03.95, 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 24. MRZ. 1995
STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung

Ebbeke
Bürgermeister

(Stempel: STADT BAD KREUZNACH)

Text

1.o Art der baulichen Nutzung
(1. Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.
Gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO gelten daher folgende Einschränkungen:

1.1.1 Innerhalb der mit A, B und C bezeichneten Baublöcke sind nur Wohngebäude zulässig. **Grenzbebauung innerhalb der überbaub. Grdstfl. ist zwingend vorgeschrieben. Grundstücksmindestgröße 600 m².**

1.1.2 Innerhalb der an der Reitschule/Ecke Hochstraße gelegenen, bis an die mit "D" bezeichneten Gebäude angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.3 Bei allen übrigen Bauflächen des Mischgebietes sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.4 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.
Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

1.3 Oberirdische Stellplätze dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Soweit keine oberirdischen Stellplätze ausgewiesen sind, müssen die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze (Größenordnung richtet sich nach dem Runderlaß des M.d.F. vom 25.06.1973) in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

2.o Maß der baulichen Nutzung
(2. Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Gem. § 17 Abs. 9 u. 1o BauNVO wird bezüglich der Überschreitung der Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:
Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in jedem Fall voll überbaut werden und zwar in allen Geschoßebenen, entsprechend den jeweiligen Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Geschosse.

3.o Bauweise
(3. Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Für das Plangebiet wird innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.1.2 Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 3o - 45° auszubilden. Es ist ein dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Drempel sind bis zu einer Höhe von o,75 m zulässig.
Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit die Planurkunde keine andere Nutzung ausweist, parkartig mit Bäumen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Die begehbare Oberfläche der Tiefgarage im Bereich der Hochstraße ist entsprechend mit Plattenbelag anzulegen. Bei der Gestaltung und Ausführung des Kinderspielplatzes ist die Landesverordnung über Spielplätze für Kleinkinder vom o1.1o.1974 zu beachten (GVBl. S. 438).

3.2.2 Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,oo m zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel RAST an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von o,8o m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

3.2.3 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,oo m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.
Aufschüttungen bis zu max. o,5o m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

3.2.4 Der Niveauunterschied zwischen den Altenwohnungen und der begehbaren Oberfläche der Tiefgarage ist durch eine Stützmauer auszubilden, die auf dem Gelände der Altenwohnungen anzuordnen ist. Das hier erforderliche Brüstungsgeländer ist, abweichend von der unter 3.22 genannten Art der Einfriedigung, in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

4.o Auflagen
Die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude bzw. Gebäudeteile:
Gebäude Brückes 1, Wohngebäude des ehemaligen Simmerner Hofes Nr. 24 und südliches Seitengebäude Hochstr. 25, sind zu erhalten.
Das gleiche gilt für das im rückwärtigen Teil des Gebäudes Hochstr. 25 befindliche, querliegende, über zwei Geschosse führende Tonnengewölbe und den Teil der ehemaligen Befestigungsanlage im Bereich des ehem. Casinogartens.

5.o Ausnahmen
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird; und anderer Dachneigungen.
Die in § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeführten Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Wärme, Gas sowie zur Ableitung von Abwasser können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Geländebedingter Untergeschoßausbau ist talseitig als Ausnahme zulässig, wobei das Kellergeschoß ein Vollgeschoß sein darf.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom o3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom o6.o7.1979 (BGBl. I S. 949).

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21)

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) in der Fassung vom o5. Februar 1979 (GVBl. Nr. 3/79)

f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen

g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.o3.1978.

Satzung – siehe besondere Anlage –

~~Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.o8.1976 (BGBl. I S. 2256) und der §§ 124 und 129 Abs. 4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.o2.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit § 1 der 3. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom o4.o2.1969 (GVBl. S. 78) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 77o) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:~~

~~§ 1 Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach beschließt den Bebauungsplan zwischen Hochstraße, Hofgartenstraße, Reitschule, Stromberger Straße (Nr. 1c/3) - Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 72 als Satzung.~~

~~Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung)~~
~~bestehende Fahrbahnachse Hochstraße, bestehende Fahrbahnachse Reitschule, Südgrenze und Ostgrenze Flur 72 Nr. 197/51, Südgrenzen Flur 72 Nr. 198/51 und 199/51, Westgrenze und Südgrenze Flur 72 Nr. 2o4/36, **Westgrenze, Südgrenze und Ostgrenze Flur 72 Nr. 34/5.** Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnitt mit der bestehenden Fahrbahnachse Hofgartenstraße, bestehende Fahrbahnachse Hofgartenstraße, bestehende Fahrbahnachse Brückes. **Stromberger Straße**~~

~~§ 2 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.~~

~~§ 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.o8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.~~

~~Bad Kreuznach, den~~
~~Stadtverwaltung Bad Kreuznach~~

~~Oberbürgermeister~~

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt: Bad Kreuznach, den 16.09.81 Stadtverwaltung Bad Kreuznach -Bauverwaltung- Stadtbaudirektor · Planfertigung und Bearbeitung: Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag: (Stempel: STADT BAD KREUZNACH)	Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom April 1981 gebracht worden. Bad Kreuznach, den 16. September 1981 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag: (Stempel: STADT BAD KREUZNACH)
Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.10.77 die Erörterung mit den Bürgern am 26.10.77 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 27.10.77 bis einschl. 10.11.77 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 22.12.77 erfolgt. Bad Kreuznach, den 16.09.81 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag: Bauamtmann (Stempel: STADT BAD KREUZNACH)	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes, v. 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14. und 15.09.1981 in der Zeit vom 24.09.1981 bis 23.10.1981 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des BBauG Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 14.09.1981 benachrichtigt worden. Bad Kreuznach, den 26.10.1981 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag: Bauamtmann (Stempel: STADT BAD KREUZNACH)
Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 10.12.1981 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen. Bad Kreuznach, den 11.12.1981 Stadtverwaltung Bad Kreuznach Oberbürgermeister (Stempel: STADT BAD KREUZNACH)	Genehmigt: Gehört zum Bescheid vom 21.04.1982 Az.: 379-5103-1c Koblenz, den 21.04.1982 Bezirksregierung Koblenz I.A. Baudirektor (Stempel: Bezirksregierung)

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

~~Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 21.04.1982 Az.: 379-5103-1c am 16.07.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung - Planungsamt - bereitgehalten.~~
~~Mit Inkrafttreten dieses Planes tritt folgende baurechtliche Vorschrift, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft, außer Kraft:~~

~~1) Die Baupolizeiverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke vom 31.1o.1959 i.d.F. der Änderungsverordnung vom o8.o8.196o, soweit sie nach § 173 BBauG fortgeltende Wirkung hat.~~

~~2) Im Bereich Hochstraße der Bebauungsplan f.d.T. 1c/2, öffentlich bekanntgemacht am 18.o5.1974.~~

~~Bad Kreuznach, den 16.07.1982~~
~~Stadtverwaltung Bad Kreuznach~~
~~Oberbürgermeister~~

(Stempel: STADT BAD KREUZNACH)