BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE, GERBERGASSE UND ELLERBACH
(Nr. 1c/5)

BAD KREUZNACH

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes II vom 12. 8. 1977, bekanntgemacht am 15. bzw. 17. 8. 1977

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 07.07.1983 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Mannheimer Straße, Gerbergasse und Ellerbach" (Nr. 1c/5) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.10.1983, Az.: 379-5103-1c, genehmigt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

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

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 28.10.1993

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, sowie § 1 Abs. 2 der BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, sowie § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hof- und Gartenflächen)

BAUGESTALTUNG

SD Satteldach

WD Walmdach

Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Ein- und Ausfahrt

Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, im Erdgeschoß freizuhalten

Treppe

Gehweg, befahrbar

Durchgang

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume

Parkanlage = öffentlich

Spielplatz – öffentlich

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

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

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

TGa Tiefgarage

Garagen im Erdgeschoß zulässig

D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 6 BBauG)

Abgrabung

Stützmauer

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Text

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

1.1 Das Plangebiet wird in seinem südwestlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in allen anderen Bereichen als besonderes Wohngebiet (WB).

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die in § 4 (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1.1.2 Im besonderen Wohngebiet sind nur die in § 4a (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4a (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

1.3 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. ~~(Größenordnung richtet sich nach dem Rd.Erl. d. MdF vom 25.6.73)~~.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Innerhalb der als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Innerhalb der als "besonderes Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, daß als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2.3 Im "besonderen Wohngebiet" gilt bezüglich der Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse, daß die Dachgeschosse ohneAnrechnung zusätzlich ausgebaut werden dürfen, wenn das vorhandene Dach bzw. seine Struktur erhalten bleibt.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO), § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Bei den als "denkmalwürdige Gebäude" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen
~~(§ 124 LBauO i.V. m. § 123 Abs. 4 LBauO und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 4.2.1969)~~. (gem. § 123 Abs. 5 LBauO)

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, ~~und~~ großflächige Asbestzementplatten u.Kunststoffverkleidungen sowie hochglänzende Kunststoffputze und Anstriche verwendet werden.
Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, sodaß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material oder Gestaltungsfarbe die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.

4.3 Holzfachwerk
Bestehende Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten. Bei Umbauten soll Fachwerk von künstlerischer oder handwerklicher Bedeutung freigelegt werden.

4.4 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind wie folgt zu gliedern:
Auf einer Strecke von 20 m ist mindestens ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe zwischen 0,50 und 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenbreiten entstehen sollen. Bei kürzeren Fassadenabschnitten sind entsprechend kleinere vertikale Gliederungen vorzusehen, die durch deutliche vertikale Begrenzungen ablesbar sein müssen.

4.5 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn die Straßenbreite zwischen den Häuserfronten mind. 8,00 m beträgt und ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.6 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50 ° auszubilden.
Bei denkmalwürdigen Gebäuden sind Dachformen, -neigungen und -flächen unverändert beizubehalten.

Die Dacheindeckung soll im Farbton dunkel und kleinformatig sein. Soweit die Dächer vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, sind sie mit Ziegeln, Schiefer oder schieferähnlichem Material abzudecken.

4.8 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben. Die Einzelgaupen dürfen nicht breiter als 1,50 m sein, wobei die Addition aller Gaupenbreiten höchstens 2/5 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dacheindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzupassen.

4.9 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

5.0 Werbeanlagen und Automaten (nur entlang der Mannheimer Straße und im Bereich des neuen Platzes zwischen Metzgergasse und Michel-Mort-Gasse zwischen Mannheimer Straße und Gerbergasse)

5.1.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 m^2 und Automaten bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

5.1.2 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.

5.1.3 Notwendige Tragkonstruktionen, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt anzubringen oder als untergeordneter Teil der Werbeanlage auszubilden. Bei Leuchtreklamen und beleuchteten Werbeanlagen sind Leitungen unter Putz zu verlegen.

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 03. 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 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),

b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) in der Fassung der Änderung der Landesbauordnung vom 20. Juli 1982,

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) in der derzeitigen Fassung,

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05. 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 23.03.1978.

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt: Bad Kreuznach, den 16.11.1981
Stadtverwaltung Bad Kreuznach -Bauverwaltung-
Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung: Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Dipl.Ing.

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 1983 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 07.04.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.11.1980 die Erörterung mit den Bürgern am 18.11.1980 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 20.11.1980 bis einschl. 03.12.1980 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 06.11.1980 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 07.04.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Baumamtmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.1983 in der Zeit vom 21.04.1983 bis 20.05.1983 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 8.04.1983 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 20.05.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 07.07.1983 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 08.07.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Genehmigt:
Gemäß Bescheid vom 12. Okt. 1983

Koblenz, den 12. Okt. 1983
Bezirksregierung Koblenz
Zeeb
Baudirektor

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

~~Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 12.10.1983 Az. 379-5103-1c am 21.12.1983 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 die Baupolizeiverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke vom 31.10.1959 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 08.08.1960, soweit sie nach § 173 BBauG fortgeltende Wirkung hat, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes außer Kraft.~~

Bad Kreuznach, den 21.12.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme der Bescheide der Bezirksregierung Koblenz vom 12.10.1983 und vom 17.02.1986 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.11.1993 rechtsverbindlich geworden.

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

Bad Kreuznach, den 04.11.1993

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister