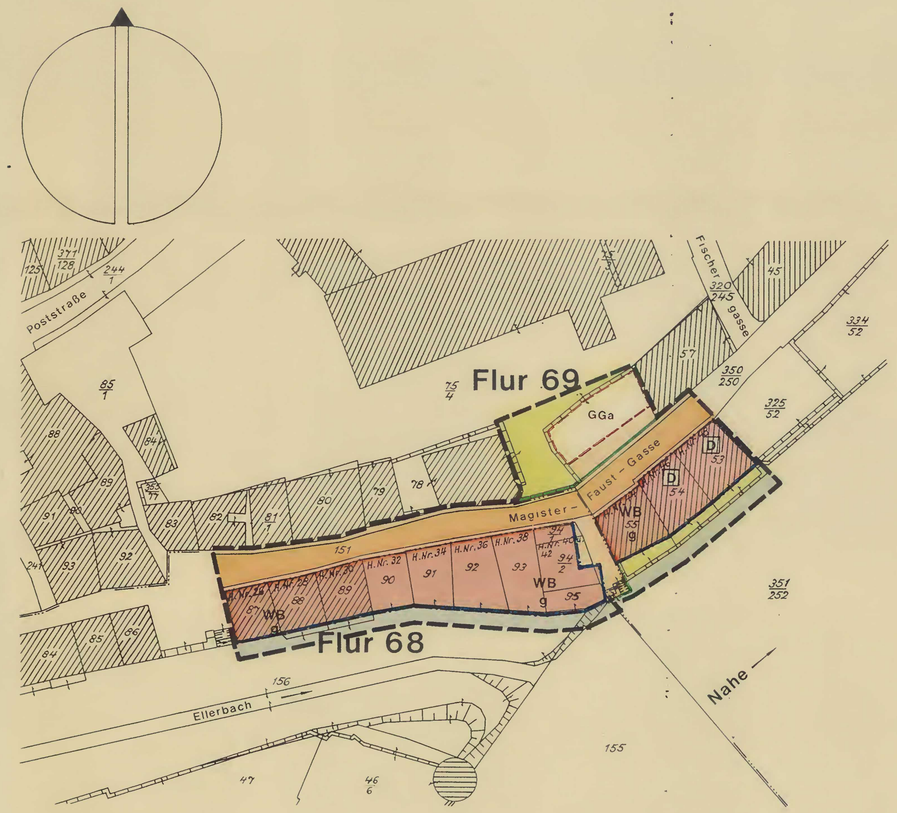
BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH AN DER MAGISTER-FAUST-GASSE

Nr. 1c/6

BAD KREUZNACH

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



M. 1:500

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 der Planz.VO. vom 30. 7. 1981 (BGBl. I Seite 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §4a BauNVO)

WB — Besondere Wohngebiete

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

Siehe Textvorschriften und Anlage „Regelquerschnitte"

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

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hof- und Gartenflächen

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

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

Die Straßenbegrenzungslinie ist nicht eingetragen, soweit sie mit der Planbereichsgrenze, einer Baulinie oder einer Baugrenze zusammenfällt

Straßenbegrenzungslinie

6. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

Wasserflächen

7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Böschung

Mauer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 24.05.1984 den Bebauungsplan für den Bereich "An der Magister-Faust-Gasse" (Nr. 1c/6) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.08.1984, Az.: 379-5103-1c, genehmigt.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 24. NOV. 1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 28.08.1984, mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24. NOV. 1994 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. NOV. 1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Text

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

1.1 Das Plangebiet wird im gesamten Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

1.1.2 Es sind nur die Nutzungsarten gem. § 4a (2) BauNVO zulässig.

1.2 Garagen sind nur auf der im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Fläche zulässig und in den Untergeschossen der Gebäude Magister-Faust-Gasse Nr. 4o - 48.

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

2.1 Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gilt 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.

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

3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

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

4.o Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen
(§ 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 oder großflächigen Asbestzementplatten, 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 [redacted] Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind so zu gliedern, daß dabei die bestehenden Proportionen und Gliederungen durch entsprechende Rücksprünge und Auskragungen deutlich ablesbar bleiben.

4.5 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- bzw. Pultdächer entsprechend den Festsetzungen der Regelquerschnitte (Anlage zum Bebauungsplan) auszubilden, wobei ein Abweichen von den festgesetzten Firsthöhen (siehe Regelquerschnitt) bis max. 3o cm zulässig ist. Die Firstlinien von nebeneinanderliegenden Gebäuden dürfen dabei nicht durchgehend verlaufen; ein Versatz von mind. 2o cm ist vorzusehen.

4.6 Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Naturschiefer vorzusehen.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

Dachgaupen müssen von Giebeln mind. 2,oo m und von Nachbargebäuden mind. 1,o m Abstand haben. Die Einzelgaupen dürfen nicht breiter als 1,2o m sein, wobei die Addition aller Gaubenbreiten höchstens 2/5 der Gebäudebreite betragen darf.
Die Eindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzupassen.
Schleppgaupen sind unzulässig.

4.9 Loggien, Balkone, Vor- und Rücksprünge der zum Ellerbach orientierten Fassade sind in ihren Abmessungen in den Regelquerschnitten (Anlage zum Bebauungsplan) verbindlich festgesetzt, wobei Abweichungen bis max. 3o cm zulässig sind, wenn dabei ein Versatz der Basislinie zwischen den einzelnen Häusern von mind. 2o cm erhalten bleibt.

4.1o Türen und Fenster sind hochformatig vorzusehen bzw. müssen sich aus hochformatigen Elementen zusammensetzen.

5.0 Werbeanlagen und Automaten

5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von o,25 qm 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 beeinträchtigen.

5.3 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.

5.4 Ungenutzte und ungepflegte 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 Stätte 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 1,5o qm und in den Obergeschossen nicht größer als o,8o qm ist und dabei 4 % der Fassadenfläche nicht überschritten wird; bei einer mehrteiligen Werbeanlage gilt das Flächenmaß von 1,5o qm bzw. o,8o qm für die Gesamtheit aller Teile; die Ausladung der plastischen Schriftzüge darf nicht größer als 12 cm sein.

6.4 Eine über 0,3o m in den Verkehrsraum ragende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein individuell gestaltetes Vorstehschild in filigraner Metallarbeit handelt; seine Größe muß auf das Bauwerk, an dem es angebracht wird und dessen Umgebung abgestellt sein; der Flächeninhalt darf innerhalb der äußeren Begrenzungslinien höchstens 1,o qm betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 2o % der Gesamtfläche versehen werden.

6.5 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.

7.0 Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO
(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

7.1 Der rückwärtige Bauwich ist abweichend von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, sodaß er evtl. auch ganz entfallen kann.

7.2 Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

7.3 Der Belichtungswinkel gem. § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

7.4 Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

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), zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 2o. Juli 1982

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 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) § 5o 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.

g) Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27.o7.1971

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

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 05.02.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 02.02.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 02.02.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -

Im Auftrag:
Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt

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 Januar 1984 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 2. Februar 1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.10.1982 die Erörterung mit den Bürgern am 28.10.1982 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 29.10.1982 bis einschl. 12.11.1982 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 20.10.1982 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 02.02.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.01.1984 in der Zeit vom 06.02.1984 bis 05.03.1984 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 25.01.1984 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 06.03.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Baudirektor

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 24.05.1984 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 25.05.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 28. Aug. 1984
Az.: 379

Koblenz, den 28. Aug. 1984
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 28.08.1984 am 18.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Skizze und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 18.09.1984
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beigeordneter