BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE, NAHE UND ELLERBACH

Nr. 1c/8

BAD KREUZNACH

„BURGFRIEDEN"

M. 1:500

<u>Hinweis:</u>

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, in Mainz anzuzeigen.

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 § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiete

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 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)

Flächen für den fließenden Verkehr

Gehwege - nicht befahrbar - (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)

Straßenbegrenzungslinie

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

Parkanlage

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

Wasserflächen

8. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BBauG)

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BBauG)

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

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Gemeinschaftsgaragen

TGa — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoß freizuhalten

Rampe

Böschung

Mauer

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

<u>Ausfertigungsvermerk</u>

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.05.1985 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Mannheimer Straße, Nahe und Ellerbach" (Nr. 1c/8) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.07.1985, Az.: 379-15, genehmigt.

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

Ausgefertigt:
Bad Kreuznach, den 21. NOV. 1994
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Schwindt
Oberbürgermeister

Text

1.0 <u>Art der baulichen Nutzung</u>
(Erster Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

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.

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

2.1 Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen 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.

3.0 <u>Bauweise</u> (§ 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 <u>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen</u>

4.1 <u>Allgemeine Anforderungen</u>
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 <u>Oberflächenmaterial und Farbgestaltung</u>
Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasiertem Material, Metallglas, Keramik und 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 <u>Holzfachwerk</u>
Bestehende Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten. Bei Umbauten soll Fachwerk von künstlerischer oder handwerklicher Bedeutung freigelegt werden.

4.4 Die <u>straßenseitigen und zum Ellerbach ausgerichteten Gebäude</u> 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. Bei Neubauten ist auf einer Strecke von 10 m mindestens ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe von zwischen 0,50 und 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenbreiten entstehen sollen.

4.5 <u>Erker</u> (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.6 Die Dächer von Neubauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° auszubilden.

4.7 Die <u>Dacheindeckung</u> ist mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Naturschiefer abzudecken.

4.8 <u>Dachgaupen</u> und <u>Dacheinschnitte</u> 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.
Schleppgaupen sind unzulässig.

4.9 <u>Drempel</u> 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.

4.10 Die rückwärtige Gebäudefront (Nordseite) des Hauses Mannheimer Straße 65 ist mit einem feingliedrigen Spalier aus Holz- oder Stahlkonstruktion zur Berankung mit Klettergewächsen zu versehen, um der bestehenden Fassade eine der künftigen Bedeutung dieses Bereiches angemessene äußere Gestaltung zu verleihen.

5.0 <u>Werbeanlagen und Automaten</u>

5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 qm bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

5.2 Werbeanlagen 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 Tragkonstruktionen, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt 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 <u>Besondere Vorschriften</u> (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 1,50 m² und in den Obergeschossen nicht größer als 0,80 m² für die Gesamtheit aller Teile ist; die Ausladung der plastischen Schriftzüge darf nicht größer als 12 cm sein.

6.4 Eine vorstehende 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 1,00 qm betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche versehen werden.

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

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

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

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

7.3 Der <u>Belichtungswinkel</u> 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 <u>Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten</u>, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien* festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

* und Baugrenzen

Rechtsgrundlagen

a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617, geändert durch Artikel 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), zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz 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) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21)

e) § 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.

f) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978.

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 04.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 23.Dezember 1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
In Vertretung
(Pfeifer)
Beigeordneter

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 23.12.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Im Auftrag:
Defort
Ltd. Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt
Zapp
Dipl.Ing.

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 Dez. 1983 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 23.Dezember 1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Wirth

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.04.1983 die Erörterung mit den Bürgern am 26.04.1983 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 27.04.1983 bis einschl. 10.05.1983 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 14.04.1983 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 23.Dezember 1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.01.1985 in der Zeit vom 01.02.1985 bis 01.03.1985 einschl. einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 21.01.1985 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 04.03.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 09.05.1985 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 10.05.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
In Vertretung
(Pfeifer)
Beigeordneter

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 22.Juli 1985

Koblenz, den 22.Juli 1985
Bezirksregierung Koblenz

~~Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 22.07.1985 am 04.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Planungsamt - bereitgehalten.~~

~~Bad Kreuznach, den 04.09.1985~~
~~Stadtverwaltung Bad Kreuznach~~
~~In Vertretung~~
~~(Pfeifer)~~
~~Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 22.07.1985, 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