BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN DÜRERSTRASSE, HOLBEINSTRASSE, RIEMENSCHNEIDERSTRASSE UND MATTHIAS-GRÜNEWALD-STRASSE"

Nr. 5/2.5

BAD KREUZNACH

M. 1:1000

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)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete – Ladenzentrum (§ 11 BauNVO)

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

- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- z.B. [4,0] — Baumassenzahl
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse – zwingend
- ←→ Firstrichtung, Firsthöhe siehe Text

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

- O — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Hofflächen
- Gartenflächen

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

- Kirche

6. 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)
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)
- Zone innerhalb der die Anordnung von Kragplatten, Dachüberständen, Balkonen und ähnlichen Bauteilen zulässig ist
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Hinweis:
Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - Mainz oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Untere Denkmalpflegebehörde - unverzüglich zu melden.

Text

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

1.1 Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, als Sondergebiet - Ladenzentrum gem. § 11 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchenzentrum - festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 (3) BauNVO als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
Im Sondergebiet - Ladenzentrum - sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Sexshops und Spielhallen.

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

1.4 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden (Größenordnung richtet sich nach der Rd.Erl. d. MdF vom 25.06.1973).

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

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

3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise auch insofern, wenn die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten wird.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) u. das Sondergebiet - Ladenzentrum -
(§ 9 (4) BBauG i.V. m. § 123 (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 sich in die Umgebung einfügen.

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, so daß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material oder Gestaltungsfarbe die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.

4.3 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- oder Faltdächer mit einer Neigung von 35° - 50° auszubilden, wobei von einer Gesamtüberdachung des Baukörpers auszugehen ist. Die max. Firsthöhe ($F_{H\,max}$) beträgt 4,0 m ab bestehender Traufe gemessen.

4.4 Die Dacheindeckung der Wohngebäude soll im Farbton dunkel u. kleinformatig sein; sie sind mit Ziegeln, Schiefer oder schieferähnlichem Material abzudecken.
Die Dächer der Baukörper mit überwiegend gewerblicher Nutzung sind mit einer Dachhaut aus verzinktem Stahlblech oder ähnlichem Material abzudecken.

5.0 Werbeanlagen und Automaten

5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 qm und Automaten 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 Gesamtbild einfügen bzw. deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

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 Leuchteten Werbeanlagen sind Leitungen unter Putz zu verlegen.

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 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 qm und in den Obergeschossen nicht größer als 0,60 qm ist und dabei 4 % der Fassadenfläche nicht überschritten wird; bei einer mehrteiligen Werbeanlage gilt das Flächenmaß von 1,50 qm bzw. 0,80 qm für die Gesamtheit aller Teile; die Ausladung der plastischen Schriftzüge darf nicht größer als 12 cm sein.

6.3 Eine vorstehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn der Flächeninhalt innerhalb der äußeren Begrenzungslinien höchstens 1,00 qm beträgt; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche versehen werden.

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

7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.1 Die als Grünflächen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die innerhalb der Verkehrs- und Vorgartenflächen ausgewiesenen Bäume sind schmal- und breitkronige Arten (z.B. Baumhasel - Corylus colurna, Birkenpappel - Populus simonii und Zürgelbaum - Celtis australis) vorzusehen.

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 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

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.

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 19.06.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 20.10.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
In Vertretung
(Pfeifer)
Beigeordneter

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 20.10.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
I.V.
(Pfeifer)
Beigeordneter

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt
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 September 86 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 20. Oktober 1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.06.1986 die Erörterung mit den Bürgern am 08.07.1986 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 09.07.1986 bis einschl. 23.07.1986 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 03.07.1986 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 20.10.1986
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 16.10.1986 in der Zeit vom 27.10.1986 bis 26.11.1986 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 20.10.1986 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 27.10.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag
Baudirektor

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 25. FEB. 1987 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 26. FEB. 1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
(Pfeifer)
Beigeordneter

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 02.06.87

Koblenz, den 02.06.87
Bezirksregierung Koblenz

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 02.06.1987 am 25.06.1987 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 26.06.1987
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
Pfeifer
Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 25.02.1987 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Dürerstraße, Holbeinstraße, Riemenschneiderstraße und Matthias-Grünewald-Straße" (Nr. 5/2.5) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.06.1987, 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

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme des Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Koblenz vom 02.06.1987, 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