

Bebauungsplan am Kurviertel zwischen Badeallee und Oranienpark
(Nr. 12/6)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 61, 62, 66, 67 und 28

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet ist als Sondergebiet (S0-Kur oder Fremdenverkehr) und als Sondergebiet (S0-Kurgebiet) (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Im Sondergebiet (S0-Kur oder Fremdenverkehr) im Bereich Flur 62 Nr. 84/2 (Ecke Badeallee/Kaiser-Wilhelm-Straße), Flur 62 Nr. 114/83 und 118/84 (Zimmermann'sches Grundstück) sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn mindestens das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß ausschließlich kur- oder fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen vorbehalten bleibt. Als kur- oder fremdenverkehrsbezogene Einrichtungen gelten:

- a) Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes,
- b) kleiner Einzelhandelsgeschäfte (Boutiquen etc.),
- c) dem Fremdenverkehr dienende Handwerksbetriebe (z. B. Friseur),
- d) Schank- und Speisewirtschaften,
- e) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- f) sonstige kurbezogene Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen).

Die übrigen Geschosse müssen fremdenverkehrsbezogen genutzt werden.

Als fremdenverkehrsbezogene Nutzung gelten:

- a) Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes (Hotel mit Restauration);
- b) Wohnräume mit der Verpflichtung zur gewerblichen Vermietung (Fremdenzimmer, Pensionsräume),
- c) kurklinische Einrichtungen.

1.1.2 Im Sondergebiet (S0-Kur oder Fremdenverkehr) im Bereich Flur 66 Nr. 15, 18, 19, 20/4, 21/1, 13/17, 16/3, 16/4 und 13/19 tlw. (Karl-Aschoff-Klinik) sowie Flur 62 Nr. 53, 54, 146/57 und 152/58 (ehem. Nordischer Hof) sind nur kurklinische Einrichtungen zulässig.

1.1.3 Im Sondergebiet (S0-Kur oder Fremdenverkehr) im Bereich Flur 62 Nr. 25/3 (Hotel Caravelle) ist nur ein Betrieb des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes (Hotel) zulässig.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

16. 3. 87

1.1.4 Im Sondergebiet (SO-Kurgebiet) innerhalb der Bebauung entlang dem Mühlenteich sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn mindestens das Erdgeschoß kur- oder fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen vorbehalten bleibt. Als kur- oder fremdenverkehrsbezogene Einrichtungen gelten:

- a) kleinere Einzelhandeltsgeschäfte (Boutiquen etc.),
- b) dem Fremdenverkehr dienende Handwerksbetriebe (z. B. Friseur),
- c) Schank- und Speisewirtschaften,
- d) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den übrigen Geschossen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes,
- b) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- c) sonstige kurbezogene Dienstleistungen (z. b. Arztpraxen),
- d) Wohnungen.

1.1.5 Für die innerhalb der Parkanlage Oranienpark ausgewiesene Baufläche im Sondergebiet (SO-Kurgebiet) ist nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zulässig einschl. einer Wohnung für den Betriebsinhaber. Außerdem ist ein Aufenthaltsgebäude für die Gärtner mit Toilettenanlage und Geräteraum mit ca. 50 m² überbauter Fläche zulässig.

1.1.6 Im übrigen Sondergebiet (SO-Kurgebiet) sind

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) kurklinische Einrichtungen,
- c) sonstige kurbezogene Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen),
- d) Wohngebäude

zulässig. Bei Wohngebäuden muß mindestens das Erdgeschoß fremdenverkehrsbezogen genutzt werden. Als fremdenverkehrsbezogene Nutzung gelten:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) kurklinische Einrichtungen,
- c) sonstige kurbezogene Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen),
- d) Wohnräume mit der Verpflichtung zur gewerblichen Vermietung (Fremdenzimmer, Pensionsräume).

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.

Hat vorgelesen
Baukreisregierung Koblenz

16. 3. 87

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmasten und ähnliche oberirdische Anlagen, Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

- 1.3 Innerhalb der als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Hofflächen und den besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn gleichzeitig die Verkehrssicherheit und der Immissionsschutz beachtet wird.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach Min.Bl. Nr. 18 vom 19. Oktober 1982, S. 460.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(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 Stadtstruktur gem. § 17 (8) BauNVO als Maß der baulichen Nutzung folgendes festgesetzt:

Eine Bebauung ist im Rahmen der angegebenen Geschößzahlen sowie der angegebenen Höchst- und Mindestgrenzen der Traufhöhen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Traufhöhen werden in Gebäudemitte ab O.K. Bürgersteig gemessen. Bei den mit Baulinien allseitig eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Um- und Neubaumaßnahmen die bestehenden First- und Traufhöhen beizubehalten. Bei teilweise mit Baulinien versehenen Bauflächen sind Abweichungen bei Trauf- und Firsthöhen von max. 30 cm zulässig.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

- 3.1 Für das Plangebiet wird gem. § 22 (4) BauNVO die Bauweise so festgesetzt, wie sie sich aus den zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt.

Hat vorgelesen
Bezirkerogierung Koblenz

16. 3. 87

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 9 (4) BBauG i. V. mit § 123 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, Metall, Glas Keramik und 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 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.

Garagentore sind in den straßenseitigen Gebäudefronten unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengebäude.

4.4 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,50 m überschreiten, wenn die Straßenbreite zwischen den Häuserfronten mind. 8,00 m beträgt und ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 1,00 m gewährleistet ist.

4.5 Die Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 20° bis 35° auszubilden. Bei den mit Baulinien allseitig versehenen Gebäuden müssen die vorhandenen Dachformen, First- und Traufhöhen unverändert beibehalten werden.

4.6 Die Dacheindeckung muß einheitlich dunkelfarbig ausgeführt werden. Eine Dacheindeckung mit gewellten Platten ist unzulässig.

4.7 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.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

16. 3. 87

4.8 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.

4.9 Werbeanlagen und Automaten

4.9.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 m² bedürfen der Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

4.9.2 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.

4.9.3 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.

4.9.4 Ungenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

4.10 Besondere Vorschriften (zu Werbeanlagen und Automaten):

4.10.1 An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.

4.10.2 Neu hinzukommende Werbeanlagen müssen in Form Material, Farbe und Maßstab auf bereits an benachbarten Gebäuden vorhandenen Werbeanlagen Rücksicht nehmen.

4.10.3 Eine Werbeanlage ist in der Art einer aufgemalten Schrift oder - flach liegend - in plastischen, leuchtenden oder nicht leuchtenden Einzelbuchstaben bis zu 30 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 ist und dabei 4 % der Fassadenflächen nicht überschritten wird, bei einer mehrteiligen Werbeanlage gilt das Flächenmaß von 1,50 m² bzw. 0,80 m² für die Gesamtheit aller Teile; die Ausladung der plastischen Schriftzüge darf nicht größer als 12 cm sein.

4.10.4 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 m² betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche versehen sein.

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

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff.2 BBauG)

5.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie die als Parkanlage gekennzeichneten Flächen sind parkartig mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse, insbesondere am öffentlichen Verkehrsraum, sollen erhalten und bei Verlust durch mindestens gleichwertige Pflanzen ersetzt werden.

5.2 Für die innerhalb der Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstellflächen ausgewiesenen Bäume sind z. B. Kaiserlinden (*Tilia pallida*), Scheinakazien (*Robinia pseudoacacia* "Monophylla"), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Japanische Nelkenkirsche (*Prunus serrulata* "Kanzan") zu verwenden; bei der Auswahl der Bäume ist darauf zu achten, daß ein einheitliches Bild der Bepflanzung gewährleistet ist.

6.0 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.

- Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

7.0 Für den gesamten Planbereich wird gem. § 39 h BBauG festgesetzt, daß die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus folgenden Gründen versagt werden kann:

- 1.) weil sie das Ortsbild prägt
- 2.) weil sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt
- 3.) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

8.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

8.1 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einvernehmen sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

16. 3. 87

- 8.2 der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in dem unter 1.1.6 genannten Sondergebiet (So-Kurgebiet),
- 8.3 anderer Dachneigungen für Gebäude im Sondergebiet (SO-Kur und Fremdenverkehr) sowie für überdachte Stellplätze und Garagen im Sondergebiet (SO-Kurgebiet),
- 8.4 hinsichtlich der Zulässigkeit der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;
- 8.5 anderer Dachneigungen der Garagen und Bauten der Versorgung.

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

16. 3. 87