

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Beinde, Mühlenstraße  
und Geisbergergasse (Nr. 1 b/4)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 77

## TEXT

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 7 (4) 1 BauNVO sind nur Wohnungen oberhalb der Erdgeschoßebene zulässig.
- 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 Garagen sind nur im Bereich der 1-geschossigen Bauweise zulässig.  
Die Zufahrt der zum Teil überbauten Tiefgarage darf nicht steiler als 15 % sein. Zwischen dem Beginn der geneigten Fläche und der Straßengrenze ist eine Fläche mit max. 3 % Gefälle in einer Länge von mind. 3,00 m anzuordnen.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

- 2.1 Innerhalb der als "Kerngebiet" (MK) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche können aus städtebaulichen Gründen die in § 17 (1) BauNVO gegebenen Höchstwerte gem. § 17 (9) und (10) BauNVO entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten werden.

### 3.0 Bauweise

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

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen  
(§ 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 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 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind wie folgt zu gliedern:

Auf einer Strecke von 15,00 m ist mind. ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe zwischen 0,50 - 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.

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

4.5 Die Dächer sind als Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen mit einer Neigung von 30° - 45° auszubilden.

4.6 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

4.7 Die Dacheindeckung soll im Farbton dunkel und kleinformatig sein; sie ist aus roten bis rotbraunen Tonziegeln oder aus Naturschiefer bzw. schieferähnlichem Material abzudecken.

## 5.0 Werbeanlagen und Automaten

- 5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 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 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 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 1,50 qm und in den Obergeschossen nicht größer als 0,80 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.
- 6.4 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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die als Grünflächen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die innerhalb der Verkehrsflächen und Vorgartenflächen ausgewiesenen Bäume sind lichtdurchlässige, schmalkronige Arten (z.B. Scheinakazie - Robina monophylla, Jap. Kirsche - Prunus hisakura, Christudorn - Cleditsia triacanthos inermis) vorzusehen.

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

- 8.1 Der rückwärtige Bauwuch 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Der Belichtungswinkel gem. § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 u. 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.
- 8.4 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.

## 9.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- 9.1 der in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,
- 9.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen,
- 9.3 künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen (Ausleger), wenn es sich um individuelle gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.