

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstrasse und Kilianstraße (Nr. 1b/5)

Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 74

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Der Bereich zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Traubenstraße u. Kilianstraße ist Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO mit Ausnahme der Grundstücksflächen des Behördenhauses, die als Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltungen) festgesetzt sind.
Ausnahmen gem. § 7 (3) 1 sind unzulässig.
- 1.2 Der Bereich zwischen Traubenstraße, Viktoriastraße, Schöffenstrasse u. Kilianstraße ist Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von 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 Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Geneigte Zufahrten von Tiefgaragen dürfen nicht steiler als 15 % sein. Zwischen Beginn der geneigten Fläche u. 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 Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die im Plan eingetragenen Höchstwerte (Geschoßzahl u. Traufhöhe (Th max) begrenzt.
- 2.2 Aus städtebaulichen Gründen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die in § 17 (1) BauNVO gegebenen Höchstwerte gem. § 17 (9 u. 10) BauNVO überschritten werden.

3.0 Bauweise

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

- 3.1 Für das Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz
25. Aug. 1986

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen u. 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 Straßenseitige Gebäudefronten (ausgenommen Wilhelmstraße)

Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind so zu gliedern, daß dabei die bestehenden Proportionen und Gliederungen durch deutlich vertikale Begrenzungen ablesbar bleiben.

Fenster u. Türen sind hochformatig vorzusehen bzw. müssen sich aus hochformatigen Elementen zusammensetzen.

Bei der 2- bis 4-geschossigen Bebauung ist OKF/EG mind. 0,75 m über Straßenniveau festzusetzen bzw. der Erdgeschoßebene der angrenzenden Bebauung anzugleichen.

4.4 Balkone u. Erker

Ab 1. OG dürfen Erker u. Balkone die Baulinie und Baugrenze max. 1,00 m überschreiten, wenn ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.5 Dächer

Es sind 30°-45° geneigte Satteldächer zulässig. Die Firstlinien von nebeneinander liegenden Gebäuden dürfen nicht durchgehend verlaufen; ein Versatz von mind. 0,30 m ist vorzusehen.

Die Dacheindeckung soll kleinformatig sein; sie ist aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Naturschiefer bzw. schieferähnlichem Material vorzusehen.

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.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

25. Aug. 1986

4.6 Dachgauben u. Zwerggiebel

Dachgauben müssen von Giebeln u. Nachbargebäuden mind. 1,50 m Abstand haben. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,20 m sein, wobei die Addition aller Gaubenbreiten max. 2/5 der Gebäudebreite betragen darf. Die Eindeckung der Gauben ist im Material der Dacheindeckung anzupassen. Schleppegauben sind unzulässig. Die vorhandenen Zwerggiebel

sind zu erhalten bzw. als Gestaltelement bei Neubaumaßnahmen wieder in der straßenseitigen Gebäudefront aufzunehmen.

5.0 Werbeanlagen und Automaten

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

5.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine bauliche Anlage darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 u. 5 LBauO genügen und dürfen nur waagrecht oder senkrecht an der Gebäudewand angebracht werden.

Waagerechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des 1. OG reichen und nicht mehr als 0,30 m auskragen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m nicht überschreiten.

Senkrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 0,60 m auskragen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Ihre Oberkante darf nicht über die Geschoßhöhe des 1. OG hinausragen.

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

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

6.0 Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

-innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der zur Wilhelmstraße orientierten Gebäude-

6.1 Der rückwärtige Bauwuch ist abweichend von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so daß ggfls. auch ganz entfallen kann.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

Hat vorgelesen
Bezirksreglerung Koblenz
25. April 1986

7.0 Ausnahmen

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

- 7.1 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;
- 7.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen;
- 7.3 künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen (Ausleger), wenn es sich um individuell gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.

Hat vorgelesen
Bezirksreglerung Koblenz
25. Aug. 1986