

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Dürerstraße, Holbeinstraße,
Riemenschneiderstraße und Matthias-Grünewald-Straße (Nr. 5/2.5)
- Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 49 und 52 -

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 Neben-
anlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, abgesehen von den
erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von
Abfallbehältern. Ebenfalls ausgeschlossen sind die bau-
lichen Anlagen gem. § 23 (5) 2 BauNVO, oberirdische Ver-
sorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische
Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erd-
kabel zu verlegen.

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

02.06.87
Hat vorgelegen

Bezirksregierung Koblenz

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 über-
schritten 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.

hat vorgelegen

Bezirksregierung Koblenz

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 beleuchteten 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 0,80 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.

6.3 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.

Hat vorgelesen 02.06.87
Bezirksregierung Koblenz