BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ORTSMITTE DES STADTTEILES WINZENHEIM, ZWISCHEN BRETZENHEIMER STRASSE, KIRCHSTRASSE UND HINTERE GRABENSTRASSE"

Nr. W V

BAD KREUZNACH

M. 1:500

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 und § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiete

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,5) — Geschoßflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH max.8,5m Firsthöhe maximal 8,50m

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

O — Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hofflächen

Gartenflächen

5. 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

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)

Trafostation

Verteilermast

7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

Öffentliche Grünfläche (Festplatz)

8. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BBauG)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BBauG)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Sicht- und Lärmschutzmauer Höhe max. 1,80 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIb

Text

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

1.1 Das gesamte Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2 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.

1.3 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden (Größenordnung richtet sich nach dem 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 Mischgebiet 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.

3.2 Bei den als "denkmalwürdige Gebäude" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen
(§ 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 der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.

4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung
Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasiertem Material, Metallolas, 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 übersnielen oder deformieren.

4.3 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.4 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° auszubilden. Bei denkmalwürdigen Gebäuden sind Dachformen, -neigungen und -flächen unverändert beizubehalten.

4.5 Die Dacheindeckung soll im Farbton dunkel und kleinformatig sein. Soweit die Dächer vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, sind sie mit Ziegeln, Schiefer oder schieferähnlichem Material abzudecken.

4.6 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 Gaubenbreiten höchstens 2/5 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dacheindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzupassen. Schleppgaupen sind unzulässig.

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 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 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.

6.4 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.

7.2 Entlang der Ostgrenze des Grundstückes Flur 10, Parz.438/3 kann entlang der geplanten Straße eine Sicht- und Lärmschutzmauer von 1,80 m Höhe errichtet werden. Sie ist z.B. mit selbsthaftendem Wilden Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii") zu begrünen.

8.0 Ausnahmen

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

8.1 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 in Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,

8.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen,

8.3 künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen (Ausleger) wenn es sich um individuell gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.

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 Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl.I S.72 1) ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978

h) Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27.07.1971

Nachweis über das Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 07.02.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 26.02.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
Pfeifer
Beigeordneter

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 26.02.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Im Auftrag:
Ltd. Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt
Dipl.Ing.

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messung von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Februar 1985 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 26. Februar 1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.07.1983 die Erörterung mit den Bürgern am 26.07.1983 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 27.07.1983 bis einschl. 09.08.1983 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 11.07.1983 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 26.02.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.02.1985 in der Zeit vom 04.03.1985 bis 03.04.1985 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 18.02.1985 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 04.04.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 07.11.1985 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 08.11.1985
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
Pfeifer
Beigeordneter

Genehmigt:
Gehört: Ihr Bescheid vom 24. Feb. 1986

Koblenz, den 24. Feb. 1986
Bezirksregierung Koblenz

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 24. Feb. 1986 am 14.03.1986 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 14.03.1986
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
Pfeifer
Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk siehe Rückseite