

Bebauungsplan für den Bereich "Ortsmitte des Stadtteiles Winzenheim zwischen Bretzenheimer Straße, Kirchstraße und Hintere Grabenstraße (Nr. W V)

- Gemarkung Bad Kreuznach-Winzenheim, Flur 3 und 10 -

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.

Mitvorgelegt am 2. 10 1996
Bauordnungsamt Koblenz

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, 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 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 einzu- sehen sind, sind sie mit Ziegeln, Schiefer oder schiefer- ähnlichem 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 Gaupen- breiten höchstens 2/5 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dacheindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzu- passen. Schleppgaupen sind unzulässig.

mit vorgelegten 24. 1086
Bauüberwachungsamt Koblenz

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 statt- haft, 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 = siehe Ergänzung auf dem nächsten Blatt

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 im 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 individuelle gestaltete in filigraner Metallarbeit hergestellte Anlagen handelt.

Hat vorgelesen 24. Feb. 1986
Bezirksregierung Koblenz

Der Textteil unter 7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen wird wie folgt gem. Stadtratsbeschuß vom 07.11.1985 ergänzt:

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

Mit vorgelegten 24. Feb. 1986
Bezirksregierung Koblenz