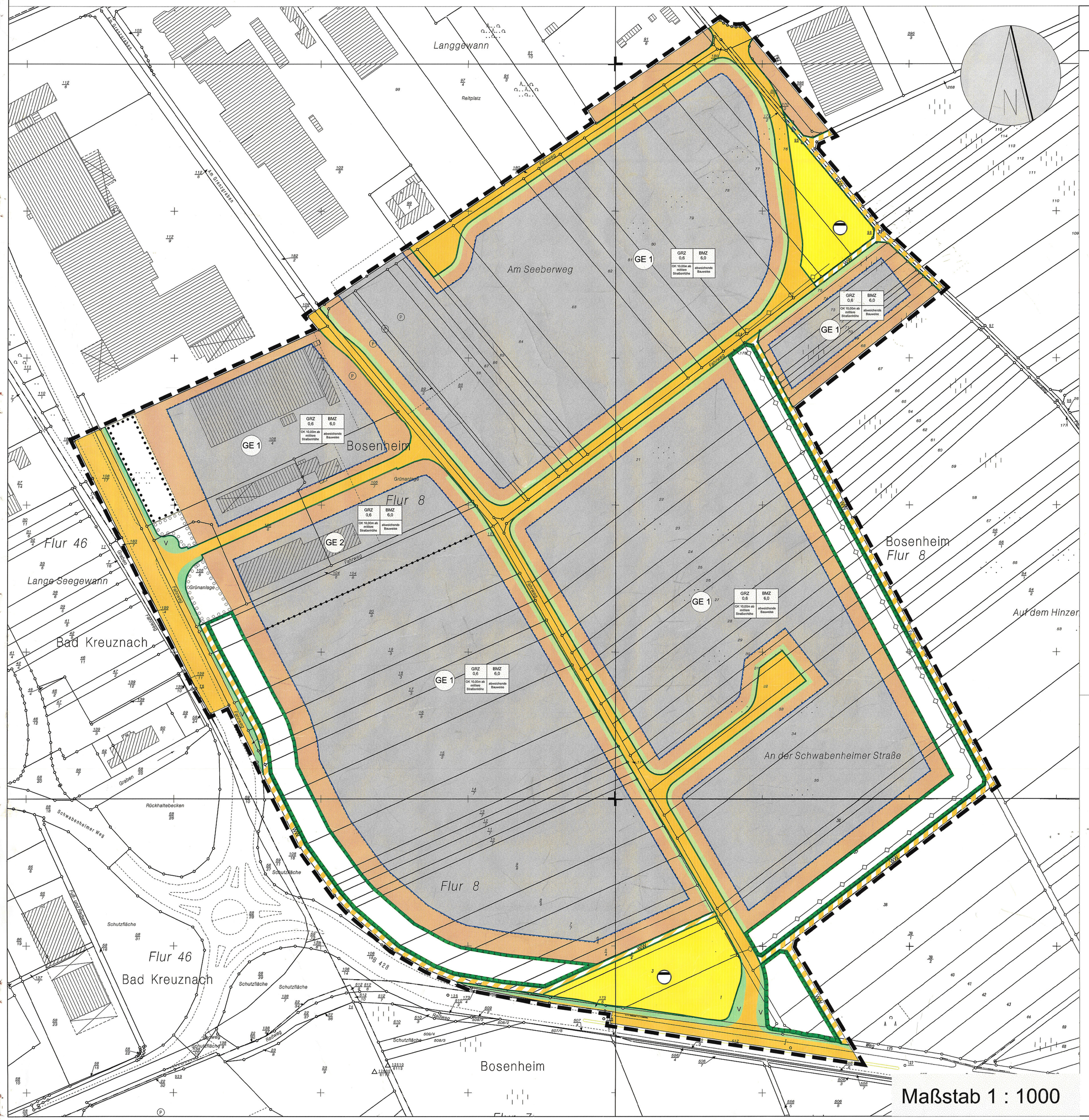
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Gewerbegebiet östlich der B 428 Nr. P 7.1



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Private Grünfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3. Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

WW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Wirtschaftsweg

V — Öffentliche Verkehrsfläche -Begleitgrün

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Landeswassergesetz (LWG)

Denkmalschutz- und pflegegesetz (DSchPflG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet Nr.1

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannte Ausnahme ist unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet Nr.2

1.2.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

1.3 Im Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im 85-Meter-Bereich westlich bzw. nördlich der B 428, gemessen ab Straßenachse, unzulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2 ist isolierter Einzelhandel (auf den Verbrauch an letzte Verbraucher beschränkt) mit nachfolgend aufgeführten innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren und -bekleidung
- Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Pflegemittel, Kosmetika
- Bücher, Zeitschriften, Papierwaren, Schreibwaren, Büromaterial
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen inkl. Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Haushalt, Glas, Porzellan, Keramik
- Uhren, Schmuck
- Fotowaren, Kameras u.ä.
- Tonträger, Digitale Bildträger
- Elektrowaren (sog. braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik

1.5 Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.4 unzulässig sind sowie bei Handwerksbetrieben mit angeschlossenem Einzelhandel (sonstige Einzelhandelseinrichtungen) sind branchentypische Randsortimente, welche innenstadt- und zentrenrelevant sind, ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 100 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,6
Baumassenzahl BMZ 6,0
Oberkante baulicher Anlagen max. 10,00 m über der mittleren Straßenhöhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße (nicht B 428).

2.2 Im Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,8 zulässig. Weitergehende Überschreitungen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 4 sind unzulässig.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Die Bauweise im gesamten Plangebiet ist als eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise in der Art zulässig, wie sie sich nach den jeweils innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Anlagen und Einrichtungen für die Kleinbetriebhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

4.4 Werbeanlagen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies betrifft auch Hinweis- oder Einfahrtsschilder, Werbetafeln auf Fitt-Anhängern, Fahrzeugen etc.

4.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.6 Werbeanlagen an oder auf Gebäuden oberhalb der Traufkante sind nur zulässig, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

4.7 Im gesamten Plangebiet sind sog. Skybeamer o.ä. sowie vom Verkehrsraum aus sichtbare Werbeanlagen mit Wechselbildern sowie Anlagen mit laufenden und oder pulsierendem Licht unzulässig.

5.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der B 428 sind als Baum- und Strauchhecke und Wiesenböschungsraum mit 80 Einzelbäumen (Sortierung 16/18, incl. Drahtkorb) und 3600 Sträuchern (Sortierung 100/150) der Pflanzliste 1 des Landespflegerischen Planungsbeitrags (LPB) anzulegen. Die Grünflächen sind mit einer auf den Standort abgestimmten Saatmischung einzusäen, zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen und so als extensiver Wiesenböschungsraum zu entwickeln (Initialsaat).

5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Südost- und Nordostgrenze des Plangebietes sind als Grünland (extensiv) mit standortgerechter Strauch- und Baumanpflanzung anzulegen. Auf der Fläche sind ca. 6815 Sträucher (Sortierung 100/150) und 65 Einzelbäume (Sortierung 16/18 incl. Drahtkorb) der Pflanzliste 1 des Landespflegerischen Planungsbeitrags (LPB) anzupflanzen. Die Grünflächen sind mit einer auf den Standort abgestimmten Saatmischung einzusäen, zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen und so als extensiver Wiesenböschungsraum zu entwickeln (Initialsaat).

5.3 Die Baugrundstücke im Plangebiet sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste 1 des Landespflegerischen Planungsbeitrags (LPB) zu begrünen, vorrangig im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (ausgenommen notwendige Ein- und Ausfahrten). Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

5.4 Auf den Baugrundstücken ist je 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder drei Bäume 2. Ordnung (Sortierung 18/20 incl. Drahtkorb) aus Pflanzliste 2 des LPB anzupflanzen. Die Bäume sind möglichst entlang der Straßengrenzen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen anzupflanzen. Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

5.5 Auf den Baugrundstücken ist pro 4 Pkw-Stellplätze je ein großkroniger Laubbaum (Sortierung 18/20) gem. Pflanzliste 1 oder 2 des LPB zu pflanzen.

5.6 Im Plangebiet vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen mit Bäumen nach Pflanzliste 1 oder 2 des LPS.

5.7 Im Plangebiet sind bei Gebäuden alle kin- und fensterlosen Fassadenflächen ab einer Größe von 50 qm gemäß Pflanzliste 3 des LPB zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Bemessung: 1 Rankströmmer pro 2 lfd. m zu begrünender Wandfläche oder Rankgerüst).

5.8 Die Standplätze von Müll- und Abfallbehältern oder deren bauliche Anlagen sind durch begrünte Rankgerüste oder Schnitthecken der Sicht- und Sonnenreinstrahlung zu entziehen (Pflanzen gem. Pflanzliste 1 und 3 des LPB).

5.9 Grundstückseinfriedungen (Zäune, Mauern) sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 des LPB zu begrünen.

5.10 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen wie unter Punkt 5.1 beschrieben durchzuführen.

5.11 Im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen unter Verwendung heimischer Pflanzenarten.

6.0 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr. BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Alle Stellplätze und befestigte Hofflächen im Plangebiet einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege im Bereich der Baugrundstücke sind in versickerungsfähigem Oberflächenbelag auszuführen.

7.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen ist im gesamten Plangebiet auch für sonstige notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 3,00 m und einer Höhe von max. 2,50 m sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden, auch wenn in der Planzeichnung hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

8.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

8.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer (ausgenommen Pultdächer) mit einer Neigung bis max. 30°.

8.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

9.0 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet Nr. 1 werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die im Bebauungsplan „Erweiterung für das Plangebiet Nr. P 7.1(Nr. E III) festgesetzten Flächen (5,2 ha) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Darüber hinaus wird den vorgenannten Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen eine Teilfläche von 6000 qm der festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Bad Kreuznach "im Hemmerwald" (Nr. 9/10) als Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB ebenfalls zugeordnet.

10.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

10.1 zu 1.5 hinsichtlich eines größeren Anteils der Verkaufsfläche an der Bruttobetriebsfläche, sofern dies aufgrund des Warensortiments sowie des Flächenbedarfs zur Ausübung der handwerklichen Tätigkeit geboten ist.

10.2 zu 5.8 hinsichtlich des Verzicht auf Fassadenbegrünung, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

10.3 zu 8.1 hinsichtlich anderer Dachformen, sofern das städtebauliche Gesamtbild nicht gestört wird.

10.4 zu 8.2 hinsichtlich der Verwendung gewellter Dachplatten, wenn dies Teil der architektonischen Gestaltung ist.

Hinweise

1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. des § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sind geneigte Dachflächen möglichst extensiv zu begrünen und Regenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln.
3. Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen und bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen besonders zu beachten.
4. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Baugrundstücke sind zum Schutz nachtaktiver Insekten möglichst Natriumcampflampen oder Leuchtmittel mit gleicher Wirkung zu verwenden.
5. Bei Durchführung baulicher Maßnahmen ist Oberboden (Mutterboden) entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.
6. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Zone III vorgesehen ist. Für eine Bebauung sind die Anforderungen und Kriterien der DVGW-Richtlinie "Technische Regel Arbeitsblatt W 101 für Schutzzone III zugrunde zu legen. Es werden projektbezogene Baugrundgutachten nach DIN 4020 empfohlen.

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **29.04.2003**

Öffentliche Bekanntmachung am **26.08.2003**

Bad Kreuznach, den **02.03.20005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB am **04.09.2003**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB am **05.09.2003**

Bad Kreuznach, den **02.03.20005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Zapp

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
von **02.02.2005** bis **01.03.2005**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB am **26.01.2005**

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in verkürzter Form gemäß §3 Abs.2 BauGB von **15.07.2007** bis **31.07.2007**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB am **06.07.2007**

Bad Kreuznach, den **02.03.20005**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Zapp

Bad Kreuznach, den **01.08.2007**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Zapp

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am **27.09.2007** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den **28.09.2007**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am **27.09.2007**

-Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
am **01.10.2007**

Bad Kreuznach, den **01.10.2007**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister