BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Gewerbegebiet östlich der B 428 — Nr. P 7.1

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Stellung, Richtung, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Wirtschaftsweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Gehgelegen

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 (ie.KV))

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. Pflanzgebot, Bindungsvorschriften, 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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)

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Verordnung über die zulässige 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 bis 83-Meter-Bereich westlich bzw. nördlich der B 428, grenzwertig als Betriebsleitstelle, unzulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2 ist sortierter 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
- Pflanzen und Schnittblumen, Zeitschriften, Bücher
- Neue und halbmaterialien, Stecksen inkl. Zubehör
- Spielwaren und Tabakartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie, Kaserob.
- Uhren, Schmuck
- Fotowaren, Kameras u.ä.
- Tonträger, Digitale Bildträger
- Elektrowaren (ausg. brauines Sortiment), Unterhaltungselektronik

1.5 Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.4 unzulässig sind sowie bei Handwerksbetrieben mit angeschlossenem Einzelhandel (sonstige Einzelhandelseinrichtungen) sind branchenübliche Randsortimente, welche innenstadt- und zentrenrelevant sind, ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, jedoch eine Obergrenze von 100 qm brutgewicht wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Ausstellflächen 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 0,8
Baumassenzahl BMZ 6,0
Ohnehalbe baulicher Anlagen max. 10,20 m über der mittleren Straßenhöhe der jeweils angrenzenden Erschließungsanlage (Norm B 428).

2.2 Im Gewerbegebiet Nr.1 und Nr.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (z.B. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,9 zulässig. Weitergehende Überschreitungen (z.B. von § 12 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 baurechtlichen Grundbedingungen 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 Abwasserbeseitigung (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 gewährt auch Hinweis- oder Einfahrtsschilder, Werbetafeln auf Kfz-Anhängern, Fahrzeugwaagen usw.

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 wechselndem, bewegtem Licht unzulässig und haftenden 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, § 5 Abs. 6 BauGB)

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft entlang der B 428 sind als Saum- und Strauchhecke und Weidenbuschgruppe anzulegen (Bodenklasse) (Bodenart) und 3836 Strauchpflanzen (Bodenart) der Pflanzliste 1 (An Landwirtschaftlichen Planungsverfahren (LPG) in anlagen. Die Gehölzhecken sind mindestens auf der Staudt abgewandten Straßenseite einzuzäunen, zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen und so zu extensiver Weiterführung zu entwickeln (mittelwert).

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 Grünanlage (extensiv) mit standortgerechter Boden- und Bauminpflanzung anzulegen. Auf der Fläche sind ca. 4815 Sträucher (Bodenart) der Pflanzliste 2 und 45 Einzelbäume (Bodenart) der Pflanzliste 1 des Landschaftspflegerischen Planungsvorhabens (LPB) anzupflanzen. Die Gehölzflächen sind mit einem auf der Standt abgewandten Straßenrichtung einzuzäunen, zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen und so zu extensiver Wiesenbiotopen zu entwickeln (mittelwert).

5.3 Die Bepflanzungen im Plangebiet sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste 1 des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags (LPB) zu ergänzen, vorwiegend im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (eingeschlossen randständige Ein- und Ausfahrten). Diese Maßnahmen sind gem. § 17 b BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

5.4 Auf den Baugrundstücken ist je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder drei Bäume 2. Ordnung (Stückliste) aus Pflanzliste 2 des LPB anzupflanzen. Die Bäume sind möglichst entlang der Straßengrenze innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen anzupflanzen. Diese Maßnahmen sind gem. § 17 b BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

5.5 Auf den Baugrundstücken ist je 4 Pkw-Stellplätze je ein großkroniger Laubbaum (Stückliste 1500) 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 LPB.

5.7 Im Plangebiet sind bei Gebäuden alle für- und horizontalen Fassadenflächen ab einer Größe von 50 qm gemäß Pflanzliste 3 des LPB zu begrünen und dauernd zu erhalten (Bekrautung 1 Rankschlinger pro 2 lfd. m bei begrünender Wandfläche oder Rankgerüste).

5.8 Die Standplätze von Müll- und Abfallbehältern oder ähnlichen baulichen Anlagen sind durch begrünte Rankgerüste oder Schrägbekleider der Stütz- und Sichtmauerbekleidung zu entziehen. (Pflanzen gem. Pflanzliste 1 und 2 des LPB).

5.9 Grünordnungs-Festsetzungen (Zäune, Mauern) sind, mit Kleintierpassen 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 vorschrieben durchzuführen.

5.11 Im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu schützen. Weiterer sind zu erneuten unter Verwendung heimischer Pflanzarten.

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 versickerungsfähigen Oberflächenbefestigt 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 jeweiligen Plangebiet auch für sonstige notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 3,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

7.2 Für den notwendigen Übergang der Straßenrandbebauung (Bordsteinkante/Rinne) bei die konstruktionsnahme privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,50 m zentrisch 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 Ohne Dachneigung mit geweiter Dachmulden ist unzulässig.

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

9.1 Zum Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsgebiet 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 Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) Nr. P 7.1 (Nr. 5.1) festgesetzten Flächen (LPB Nr.) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft mit Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Dadurch wird das vorgenannten Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen eine Teilfläche von 6000 qm der festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Bad Kreuznach "Im Hahnenwald" (Nr. 8/92) als Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

10.0 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 und § 16 BauGB)

Ausnahmen können ausnahmsweise werden:

10.1 bis 1,5 Meterüberschreitung der Wandhöhe um bis zu 1,5 Meter, wenn dies aufgrund des Warmwasserbedarfs sowie des Fahrzeugbedarfs zur Ausübung der nachgewiesenen Tätigkeit geboten ist.

10.2 bis 8 % Abweichung des Verstoßes auf Fassadenlänge, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

10.3 zu 8.1 Überschreitung der Dachneigung, sofern das städtebauliche Gesamtbild nicht gestört wird.

10.4 zu 8.2 Überschreitung der Traufhöhe, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

Hinweise

1. Bei Grab- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde (z.B. gem. § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalschutzbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.

2. Aus klimatischen/lufthygienischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserhaushalte sind geradlige Dachflächen möglichst senkrecht zu Hauptwinden und Hauptwasser zur Verwendung des Schadstoffe zu vermeiden.

3. Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserstand zu rechnen und bei der Planung und Durchführung bauliche Maßnahmen hierauf zu beachten.

4. Die Bereitstellung der öffentlichen Parkflächen und im Bereich der Baugrundstücke sind dem Schutz nachteiliger Immissionen möglichst. Nachtdienstfahrgasse oder Landstraßen mit gleicher Wirkung zu verwenden.

5. Bei Durchführung baulicher Maßnahmen ist Grenzlinien (Bauarbeitsschutzverordnung UVV 18/83 zu achten. Eine Unterbauung des Sockels mit Beton ist unzulässig.

6. Das Plangebiet liegt in seinem Bereich, für den die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Zone III vorgesehen ist.
Für eine Bebauung sind die Anforderungen und Kriterien der DWVM Merkblätter Technische Regel Arbeitsblatt W 101 für Schutzgebiete zu legen. Es werden projektbezogene Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 29.04.2003

Öffentliche Bekanntmachung am 28.08.2003

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

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs 2 BauGB am **25.01.2005**

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

Im Auftrag

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs als verkürzter Form gemäß §3 Abs.2 BauGB von **16.07.2007** bis **31.07.2007**

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

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

Im Auftrag

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