

STADT BAD KREUZNACH Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Westlich der Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße (Nr. 1a/10, 1. Änderung)



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Dachform
MI	gem. Planschrieb
0.6	(2.0)
-	gem. Planschrieb

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.6 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
 (2.0) Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) - Beispiel

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD Satteldach

FD Flachdach

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planiertes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), (GVBl. S. 319).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.
- 1.3 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.
- 1.4 Folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
 Sexshops und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripsteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 überschritten werden.
- 2.2 Bei Gebäuden mit Flachdach ist oberhalb des obersten Vollgeschosses ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Oberhalb des Staffelgeschosses ist zusätzlich auf einer Fläche von max. 120 m² ein Dachaufbau für haustechnische Anlagen und Fahrstuhlüberfahrten zulässig, der eine Gesamthöhe von max. 3,70 m ab Oberkante des obersten Geschosses nicht überschreiten darf.
- 2.3 Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.
 Ergänzend wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf. Die Fläche von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen und somit nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen (wie z.B. Rampen und Fahrgassen) in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 3 Flächen für Nebenanlagen**
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur an der in der Planzeichnung zeichnerisch festgelegten Stelle zulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen gilt ein Verbot der Ein- und Ausfahrt.
- 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sind Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzuzäuen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSATZUNG** (Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))
- Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften "Westlich der Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße (Nr. 1a/10, 1. Änderung).
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- Staffelgeschosse sind nur mit Flachdach zulässig. Sie sind gegenüber den straßenseitigen Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

- C) Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird zur Gänze als Risikogebiet im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1, Wasserhaushaltsgesetz vermerkt.
- D) Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
- Hochwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiets der Nahe, jedoch innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.
- Radonvorsorge**
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat Hinweise gegeben, wonach im Plangebiet erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential vorhanden ist. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn vorsorglich Messungen zum tatsächlich vorhandenen Radongehalt durchzuführen. In Abhängigkeit von der gemessenen Radonkonzentration wird dann gegebenenfalls zu baulichen Vorsorgemaßnahmen geraten.
- Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).
- Baugrund**
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt, die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.
- Archäologische Denkmalpflege**
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- DIN-Normen und technische Regelwerke**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, 55545 Bad Kreuznach eingesehen werden.
- Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.
- E) Ausfertigung**
- Ausgefertigt:
 Bad Kreuznach, ...18.12.2012.....
- Kaster-Meurer*
 Kaster-Meurer
 (Oberbürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.
- 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS:**
- Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 02.10.2012 in der Zeit vom 11.10.2012 bis zum 12.11.2012 öffentlich aus.
- 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB**
- Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 02.10.2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war innerhalb des Offenlegungszeitraumes.
- 4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**
- Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS**
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
 Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Datum: 18.12.2012
 Ort: Bad Kreuznach

Kaster-Meurer
 Kaster-Meurer
 (Oberbürgermeisterin)

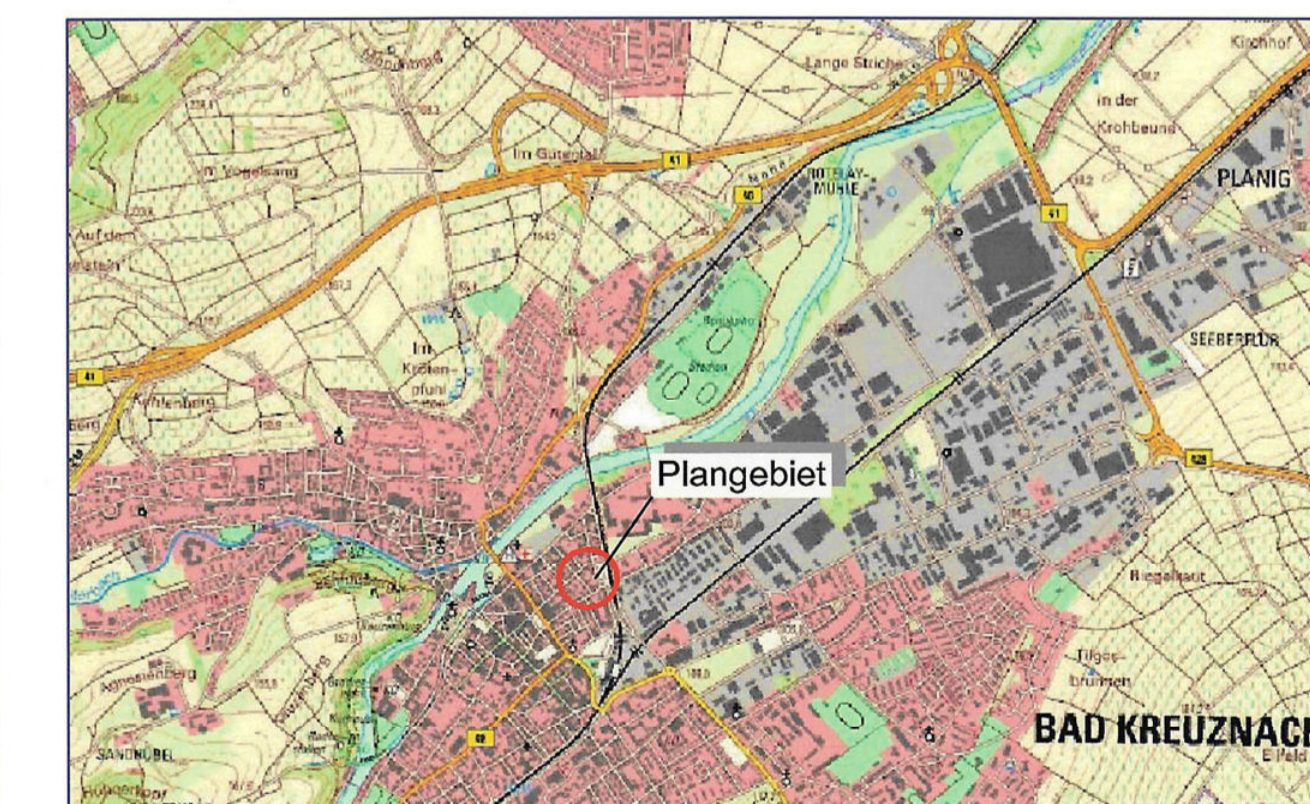
7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 21.12.2012

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Kaster-Meurer
 Kaster-Meurer
 (Oberbürgermeisterin)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT BAD KREUZNACH Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Westlich der Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße (Nr. 1a/10, 1. Änderung)

M 1:500 26.11.2012

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL.-ING. REINHARD BACHTLER
 DIPL.-ING. FRANK BÖHME SRL
 DIPL.-ING. HEINER JAKOBS SRL
 ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
 67655 KAISERSLAUTERN
 TELEFON (0631) 36158-0
 TELEFAX (0631) 36158-24
 EMAIL buero@bbp-kl.de
 www.bbp-kl.de

BACHTLER BÖHME + PARTNER