BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
An der Hochstraße, zwischen Holzmarkt und Reitschule (Nr. 1c/11) M. 1:500

PLANZEICHEN

- Kartengrundlage gem. § 1 PlanZV Stand:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 1,0 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Hofflächen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — Verkehrsgrünflächen

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)
- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- PARKHAUS — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / besonderer Nutzungszweck	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	OK Gebäudehöhe in Meter über NN
Bauweise	Dachneigung

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung und der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1 Im Kerngebiet Nr. 1, 2 und 3 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig mit der Maßgabe, daß von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen unzulässig sind: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center und Diskotheken.

1.1.2 Wohnungen i.S. von § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im Kerngebiet Nr. 1 und 2 ab 1. Obergeschoß und im Kerngebiet Nr. 3 allgemein zulässig.

1.1.3 Wohnungen i.S. von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet Nr. 3 allgemein zulässig.

1.1.4 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck - Parkhaus

1.2.1 Es ist nur die Errichtung eines Parkhauses sowie die zum Betrieb dieser Anlage erforderlichen Nebeneinrichtungen zulässig.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

1.3.1 Es ist die Errichtung einer baulichen Anlage nur für Zwecke der Feuerwehr zulässig.

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

2.1 Es gelten folgende Höchstgrenzen:

2.1.1 Kerngebiet Nr. 1
Grundflächenzahl GRZ 1,0
Gebäudehöhe 126.00 m über NN

2.1.2 Kerngebiet Nr. 2
Grundflächenzahl GRZ 1,0
Geschoßzahl III - IV (Mindest- und Höchstgrenze))

2.1.3 Kerngebiet Nr. 3
Grundflächenzahl GRZ 1,0
Geschoßzahl II - III (Mindest- und Höchstgrenze)

2.1.4 Fläche für besonderen Nutzungszweck
- Parkhaus -
Grundflächenzahl GRZ 1,0
Gebäudehöhe 128.00 m über NN

2.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf
Grundflächenzahl GRZ 0,6
Gebäudehöhe 8,00 m, gemessen in Gebäudemitte an der Straßenseite

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs 1 Satz 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Hofflächen - und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung unzulässig.

5.0 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; § 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücksflächen im Kerngebiet Nr. 1 und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Für das Geh- und Fahrrecht muß eine lichte Breite von 4,00 m und eine lichte Höhe von 3,50 m sichergestellt sein. Die örtliche Lage kann im Rahmen der übrigen Festsetzungen entsprechend örtlicher Gegebenheiten und Erfordernissen verändert werden.

6.0 Anpflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust unter Verwendung standortgerechter, heimischer Laubbaumarten zu ersetzen.

6.2 Bei den als anzupflanzend festgesetzten Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden.

6.3 Die an die Verkehrsflächen anschließenden Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - Verkehrsgrün - sind unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

6.4 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten und Erfordernisse mind. 4 heimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Fläche für besonderen Nutzungszweck - Parkhaus -

7.1.1 Bei Errichtung der zulässigen baulichen Anlage - Parkhaus - einschließlich der Zu- und Abfahrt bis zur öffentlichen Straße ist durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen und gutachterlich nachzuweisen, daß

a) die hierdurch verursachten Luftschadstoffe im Bereich der angrenzenden Nachbarbebauung folgende Konzentrationen nach der 23 BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten vom 16.12.1996) nicht überschreiten:
- Stickstoffdioxid, ermittelt als 98-Prozent-Wert der Summenhäufigkeits-Verteilung aller Halbstundenwerte 160 µg/m³
- Rußpartikel, ermittelt als arithmetischer Mittelwert aller 24-Stunden-Mittelwerte oder Wochen- bzw. Monatsmittelwerte 8 µg/m³
- Benzol, ermittelt als arithmetischer Mittelwert oder Wochen- bzw. Monatsmittelwerte 10 µg/m³

b) die hierdurch verursachten Schalleinwirkungen im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 16. Juli 1968 in Verbindung mit der VDI 2058 Blatt 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" vom September 1985 nicht überschreiten:
Vor dem am stärksten durch Lärm betroffenen Fenster
- tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr 55 dB (A)
- in der leutesten Nachtstunde 40 dB (A)

Kurzzeitige Pegelspitzen des mit dem Parkhaus verbundenen Fahrzeugverkehrs dürfen die Richtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO (über die Handhabung des § 8 LBauO)

8.1 Die Abstandsflächen im Plangebiet sind in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

9.1 zu Ziff. 1.1.1 hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen i.S. von § 7 Abs. 2 Nr. 7 im Kerngebiet Nr. 1 und Nr. 2 ab 1. Obergeschoß und Wohnungen i.S. von § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO im Kerngebiet Nr. 2 im Erdgeschoß, sofern sie nicht unzumutbaren Störungen und Belästigungen ausgesetzt sind, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie mit der Sicherheit der Wohnbevölkerung nicht vereinbar sind.

9.2 zu Ziff. 1.2.1 hinsichtlich der Errichtung einer Toilettenanlage zur öffentlichen Benutzung, sofern der ordnungsgemäße Betrieb einer solchen Anlage sichergestellt ist und Beeinträchtigungen im Bereich der Nachbarbebauung ausgeschlossen sind.

9.3 zu Ziff. 2.1.1 hinsichtlich einer größeren Gebäudehöhe bis 130,00 m über NN für das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude Hochstraße 9, sofern dies der Bauerhaltung dient.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Das Plangebiet überdeckt im südöstlichen Bereich eine Teilfläche des in der Denkmaltopographie der Stadt Bad Kreuznach als „Denkmalzone Neustadt" gekennzeichneten Ortsbereichs (§ 5 DSchPflG).

10.2 Die Gebäude Hochstraße 9, 17 und 19 sind als Kulturdenkmäler unter Schutz gestellt (§§ 4 und 8 DSCHPflG).

10.3 An der Nordseite des Gebäudes auf dem Grundstück Flur 72 Nr. 93 ist ein Stadtmauerrest vorhanden.
Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind im Abstimmung mit der zuständigen Denkmalfachbehörde durchzuführen.

Hinweise

1. Bodenfunde i.S. des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden (§ 17 DSchPflG)

2. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der Flächen für Verkehrsgrün und die Baumstandorte sind nicht verbindlich.

3. Innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist das Erdreich oberflächennah verunreinigt. Er handelt sich hierbei um zwei 25.000-Liter-Tanks sowie einen Leichtflüssigkeitsabscheider. Im Bereich der Tanks wurden Kontaminationen bis 8.000 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe und östlich davon (Sondierung Nr. 2) in 3,00 - 4,00 m Tiefe 800 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert.
Im Bereich des Abscheiders (Sondierung Nr. 3) wurden in 1,00 - 1,40 m Tiefe 4,5 g/kg Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert.

4. Vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung eines Parkhauses auf den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Tanks sowie der Leichtflüssigkeitsabscheider einschließlich des diese Einbauten umgebenden Erdreichs unter gutachterlicher Begleitung sowie unter Beteiligung der Bezirksregierung Koblenz auszubauen und zu entsorgen.

5. Bei Erdarbeiten auf den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die nachfolgenden Nebenbestimmungen zu beachten:

a) Die Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung der Bezirksregierung Koblenz und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit der Bezirksregierung Koblenz in Verbindung zu setzen.

b) Die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaft sowie die Regeln für Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen (Nr. ZH 1/183 BGZ) sind zu beachten. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt (GAA) Idar-Oberstein ist vom Arbeitsbeginn zu unterrichten.

c) Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Koblenz ist ebenfalls vom Baubeginn zu unterrichten.

Dem StAWA ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeitnn zu geben.

d) Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so sind unverzüglich das StAWA und die Bezirksregierung Koblenz zu benachrichtigen.

Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.

e) Der Abschluß der Arbeiten ist dem StAWA anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.

f) Nach Abschluß der Maßnahme ist der Bezirksregierung Koblenz ein zusammenfassender Bericht in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters darzustellen.

Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmebestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

g) Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutze des Grundwassers - vorbehalten.

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 26.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 30.10.1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Planfertigung und Bearbeitung Planungs- und Vermessungsamt

Bad Kreuznach, den 30.10.1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes angefertigt. In topografischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und eigene örtliche Messungen von der Vermessungsabteilung der Bauverwaltung auf den Stand vom Juli 1998 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 30.10.1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.07.1997 die Erörterung mit den Bürgern am 10.07.1997 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 11.07.97 bis einschl. 25.07.97 zur Einsichtnahme aus.
Die gemäß § 4 Abs.1 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 03.07.97 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 30.10.1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.98 bis 11.12.98 einen Monat lang öffentlich ausgelegen.
Die nach § 4 Abs.1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 09.11.98 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 12.12.1998

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 28.01.99 diesen Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischer Darstellung und Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 29.01.1999

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 10.02.99 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 10.02.1999

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 28.01.99 den Bebauungsplan " An der Hochstraße, zwischen Holzmarkt und Reitschule" (Nr. 1c/11) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellungen dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 08.02.1999
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
b) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Änderung durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
e) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) vom 05.02.1979 (Gvbl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1995 (GVBl. S. 280)
f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl I. S. 823)
g) Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I. S. 805), insbesondere § 41 und § 50.
h) Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des LStrG bvom 08. April 1991 (GVbBl. S. 124)
i) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) in der Fassung vom 30. April 1991, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01.April 1995.
j) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05. August 1995 (GVBl. S. 69).