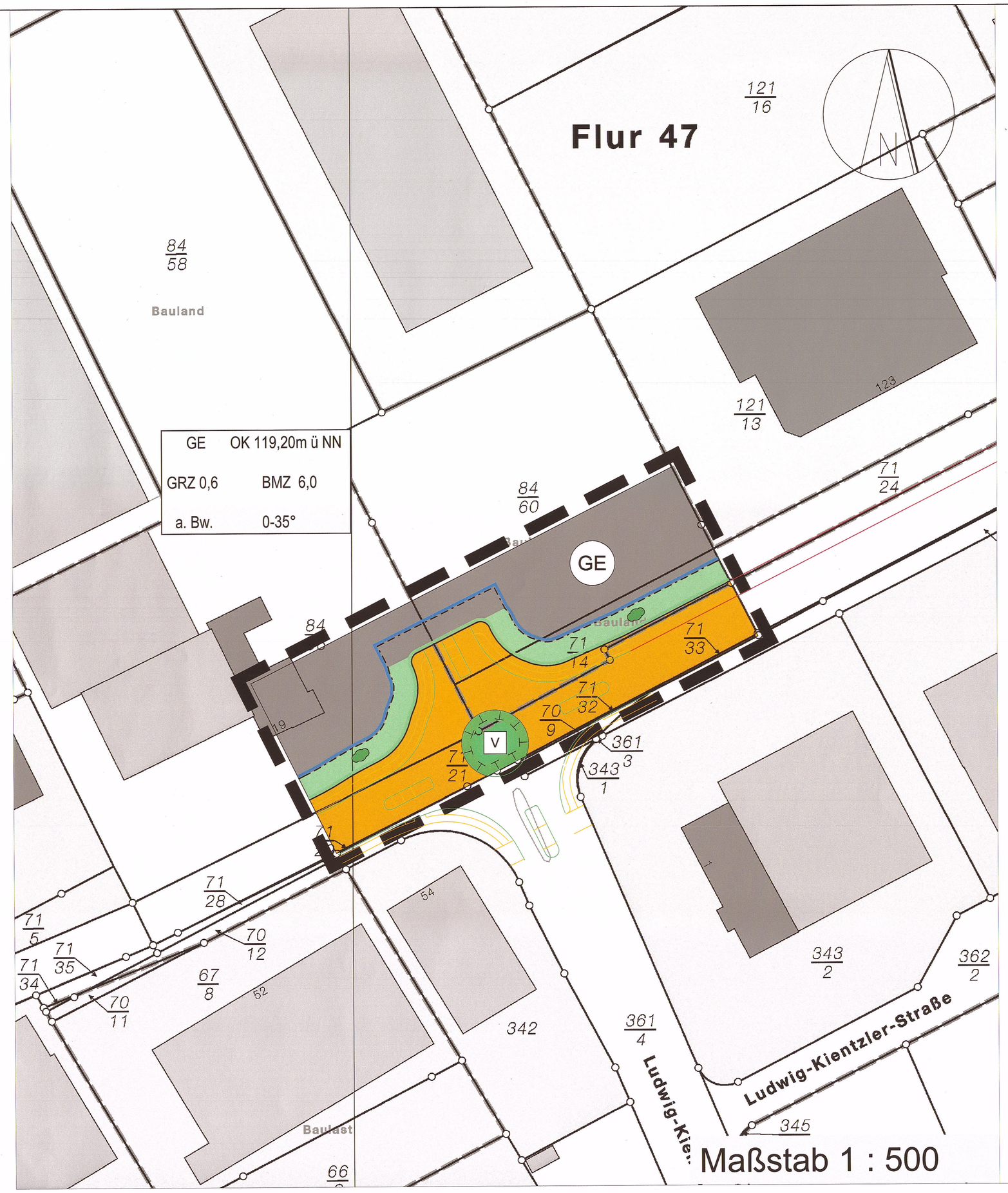
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

"Gewerbegebiet zwischen Siemensstraße, Bahlinie und Umgehungsstraße Ost (Nr. 4/5.1, 1.Änderung)



Planzeichen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

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

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsgrün

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)

Sträucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes-Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZVO 90)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Landeswassergesetz (LWG)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den für den Baugebietsbereich festgesetzte Höchstgrenze der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Baumassenzahl (BMZ)
- Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN (Normalnull)

2.2 Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist in der Art zulässig, wie sie sich nach den innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt.

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

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 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.

6.0 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die KVP-Innenfläche ist als Verkehrsbegleitgrün zu begrünen.

6.2 Entlang der Erschließungsstraße wird eine private Grünfläche in einer Breite von 5m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die KVP-Innenfläche ist zu begrünen (mit Gehölzgruppe und Unterpflanzung) und dauerhaft zu unterhalten.

8.0 Flächen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen (Vorschlag siehe Pflanzliste).

9.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wird, soweit erforderlich, im Rahmen des Verfahrens noch ergänzt.

II Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Hinweise zur Aushubbeseitigung

Hierzu wird auf folgende Leitfäden des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Oppenheim) und des Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz (Koblenz) hingewiesen:

- „Leitfaden für die Behandlung von Ausbauasphalt und Straßenaufbruch mit teer-/ pechtypischen Bestandteilen" (2006)
- „Leitfaden für den Umgang mit Boden und ungebundenen/gebundenen Straßenbaustoffen hinsichtlich Verwertung oder Beseitigung" (2007)

Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsrichtlinien der Telekom nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten

Pflanzlisten

Die aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen, die mit den vorherrschenden klimatischen Bedingungen am besten zurechtkommen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die Rodungsgenehmigung ist rechtzeitig zu beantragen.

Maßnahmen zur Klimaanpassung

Auf lose Steine aller Art und Größe ist zur Gestaltung der Vegetationsflächen zu verzichten, da sich diese durch das Aufheizen der Fläche ungünstig auf die klimatische Situation auswirken.

Baumstandorte

Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte sind nicht als absolut anzusehen. Die Standorte müssen innerhalb der Ausführungsplanung geprüft werden. Generell sind für Baumpflanzungen im Straßenraum 16m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Dafür sind spezielle Substrate einzusetzen.

Denkmalschutz

- 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 Denkmalpflegebehörde.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungs)grabungen, 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.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Berg-bau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind ins-besondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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 bei Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlen}schutz entnommen werden.

Weiterhin steht zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zu Verfügung (Mail: radon@luwg.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263).

Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle"

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Karlshalle/Theodorshalle sowie dem auf Sole verliehenen Begwerksfeld "Theodorshalle II".

Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebs "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder die wesentlichen Schutzkriterien der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes angewendet werden, nämlich keine tieferen Eingriffe in den Untergrund > 20m und Veränderungen der Grundwasseroberfläche > 3m.

Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Theodorshalle II" wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in Bad Kreuznach aufrecht erhalten. Eine verkleinerte Darstellung der Berechtsamskarte ist der Begründung unter „ IV.II." beigefügt.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

Sammlung von Niederschlagswasser

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung von Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden wie z. B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013 einsehbar unter: http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/ .

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Insoweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, ist es vorrangig zu versickern. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden z. B. Rasenflächen empfohlen, die als flache Mulden angelegt werden.

Wenn für sauberes NW als Vorflut lediglich ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht, sollten die NW-Sammelsysteme möglichst hohe Versickerungsraten über die belebte Bodenzone zulassen z.B. mit profilierten Gräben im anstehenden Boden.

DIN Normen

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13 zur Einsicht bereitgehalten.

Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH unter der Adresse http://www.beuth.de; bzw. Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin möglich.

Vorschlag Pflanzliste

Gräser

Agrostis capillaris - Rotes Straußgras, Bromus hordeaceus - Weiche Trespe, Arrhenatherum elatior - Glatthafer, Cynosurus cristatus - Kammgras, Briza media - Zittergras, Festuca pratensis - Wiesen-Schwingel, Bromus erectus - Aufrechte Trespe, Poa angustifolia - Schmalblättrige Rispe

Kräuter

Achillea millefolium - Gew. Schafgarbe, Origanum vulgare - Gew. Dost, Agrimonia eupatoria - Kleiner Odermennig, Verbascum nigrum - Schwarze Königskerze, Betonica officinalis - Heilziest, Reseda luteola - Färberresede, Centaurea cyanus - Kornblume, Salvia pratensis - Wiesen-Salbei, Centaurea scabiosa - Skabiosen-Flockenblume, Sanguisorba minor - Kleiner Wiesenknopf, Cichorium intybus - Wegwarte, Silene latifolia - Weiße Lichtnelke, Daucus carota - Wilde Möhre, Silene vulgaris - Gew. Leimkraut, Echium vulgare - Gew. Natternkopf, Stellaria graminea - Gras-Sternmiere, Gallium album - Weißes Labkraut, Thymus pulegloides - Feld-Thymian, Knautia arvensis - Acker-Witwenblume, Pastinaca sativa - Pastinak, Malva moschata - Moschus-Malve, Veronica chamaedrys - Gamander-Ehrenpreis

Gehölzliste

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80cm

Amelanchier laevis - Felsenbirne, Berbis vulgaris - Berberitze, Cornus mas - Kornelkirsche, Daphne mezereum - Seidelbast, Hippophae rhamnoides - Sanddorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Rhamnus carthaticus - Kreuzdorn, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hundsrose, Salix spec. - div. Weidenarten, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Vibirnum opulus - Gew. Schneeball

Klimaresistente Stadtbäume

Alnus x spaethii - Erle, Celtis australis - Zürgelbaum, Quercus cerris - Zerr-Eiche, Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche, Sophora japonica 'Regent' - Schnurbaum, Tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde, Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Gleditschie

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **25.09.2014**

Öffentliche Bekanntmachung am **17.11.2014**

Bad Kreuznach, den 16.10.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB am **26.11.2014**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB am **24.11.2014**

Bad Kreuznach, den 16.10.2015
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

von **20.04.2015** bis **19.05.2015**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am **14.04.2015**

Bad Kreuznach, den 16.10.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am **25.06.2015** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt: **16.10.2015**

Bad Kreuznach, den 16.10.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am **25.06.2015**

-Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am 23.10.2015

Bad Kreuznach, den 23.10.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeister