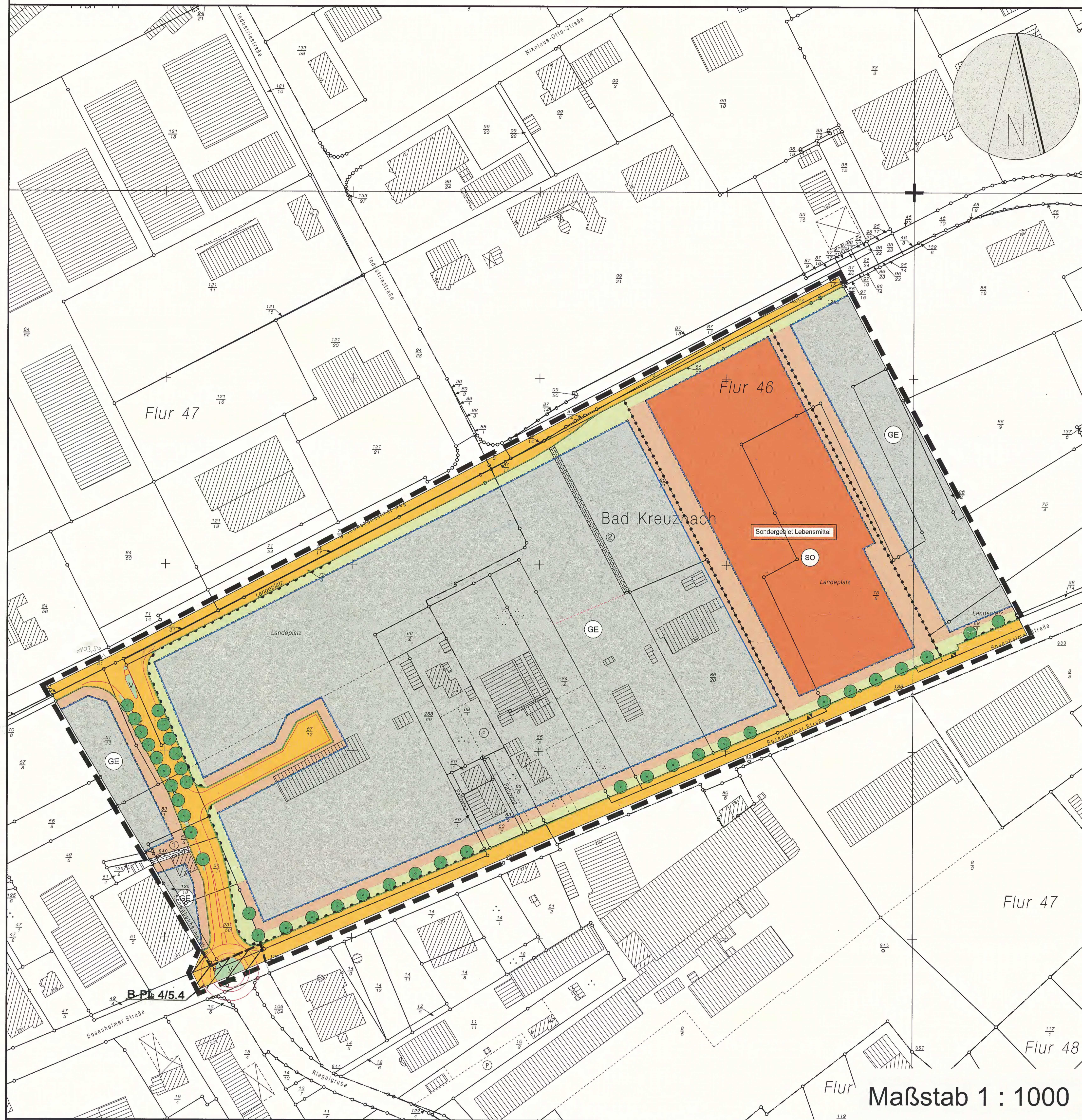


BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Zwischen Schwabenheimer Weg und Bosenheimer Straße (ehem. US-Flugplatz) Nr. 4/5.3



Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - SO Sondergebiet Lebensmittel (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Biegegrün
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Grünfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hoffläche
- 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)**
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 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)
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - ① für Flurstück Nr. 514 (Stadtwiese)
 - ② Leitungsrecht für südlich gelegenes Grundstück

Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
 - 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, wobei isolierter Einzelhandel (auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkt) mit nachfolgend aufgeführten innerstädt. und zentrumsnahen Sortimenten unzulässig ist:
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Käsche, Sportbekleidung
 - Schuhe, Lederwaren und -bekleidung, Sportartikel
 - Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Pflegeartikel, Kosmetika, Orthopädie, Pharmazutika
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schulbedarf, Briefmarken
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen inkl. Zubehör, Nähmaschinen, Nähzubehör
 - Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren, Geschenkartikel, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Dekorationsartikel
 - Uhren, Schmuck, optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Fotowaren, Kameras u.ä., Musikalienhandel
 - Trostgeräte, Digitale Bildgeräte
 - Elektronik (sog. braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik
 - Waffen, Jagdbedarf, Tierpflegeartikel
 - Einrichtungszubehör (Möbel), Beleuchtungskörper
 - Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Getränke
 - Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.1.1 unzulässig sind sowie bei Handwerksbetrieben mit angeschlossener Einzelhandels (sonstige Einzelhandelsbetriebe) sind branchenspezifische Randsortimente, welche innerstädt. und zentrumsnah 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.
 - Sondergebiet - Lebensmittel (§ 11 BauNVO)**
 - Zulässig ist auf einer maximalen Verkaufsfläche von 4000 qm ausschließlich Lebensmittel-Einzelhandel mit einem bei Lebensmittelmärkten im Innenstadtbereich heute üblichen Sortiment wie:
 - Lebensmittel - Trockensortiment
 - Molkereiprodukte
 - Tiefkühlwaren
 - Fleisch-, Wurst-, Käse- und Fischwaren
 - Obst und Gemüse
 - Getränke
 - Süßwaren
 - Brot- und Backwaren
 - Wasch-, Putz- und Pflegeartikel
 - sowie Randsortimente wie
 - Tabakwaren und Zeitschriften
 - Ergänzungssortimente Nordost
 - Die unter Ziff. 1.2.1 aufgeführten und sonstige branchenspezifische Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 400 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

- (in der jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.03.2004
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZVO 90)
 - Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPG)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Landeswassergesetz (LWG)
 - Denkmalschutz- und pflegengesetz (DSchPfG)
- 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)**
 - Die Baugrundstücke im Plangebiet sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Stüchern und Bäumen gem. Pflanzliste 1 und Maßnahmenbeschreibung MZ des Landschaftsplanungsplanungsbereichs (LPB) zu begrünen, vorrangig im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Grünflächen (ausgenommen notwendige Ein- und Ausfahrten). Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.
 - Auf den Baugrundstücken ist je 500 qm Grundstücksgröße ein Baum 1. Ordnung oder drei Bäume 2. Ordnung (Sortierung 1820 nach Dreibock) aus Pflanzliste 1 des LPB anzupflanzen. Die Bäume sind möglichst entlang der Straßengrenzen anzupflanzen. Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.
 - Auf den Baugrundstücken ist pro 4 Pkw-Stellplätze je ein großkroniger Laubbaum (Sortierung 1820) gem. Pflanzliste des LPB zu pflanzen.
 - Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung extensiv zu begrünen. Im Sinne einer wasserwirtschaftlich wirksamen belaubten Bodenzone muss die Gesamthöhe der externen Dachbegrünung mind. 10 cm betragen. Das Extensivsubstrat fungiert gleichzeitig als Vegetationsschicht.

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans am 20.12.2001
Öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2003

Bad Kreuznach, den 18.05.2004
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister



Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.03.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.03.2004

Bad Kreuznach, den 18.05.2004
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
Ludwig



Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs von 21.06.2004 bis 20.07.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.06.2004

Bad Kreuznach, den 07.12.2004
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
Ludwig



Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in verkürzter Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 22.11.2004 bis 15.12.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 BauGB am 15.11.2004

Bad Kreuznach, den 07.12.2004
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
Ludwig



Ausfertigungsvermerk:
Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 16.12.2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Bad Kreuznach, den 16.12.2004
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister



Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am 16.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten des Bebauungsplans am 12.08.2005

Bad Kreuznach, den 12.08.2005
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig
Oberbürgermeister

