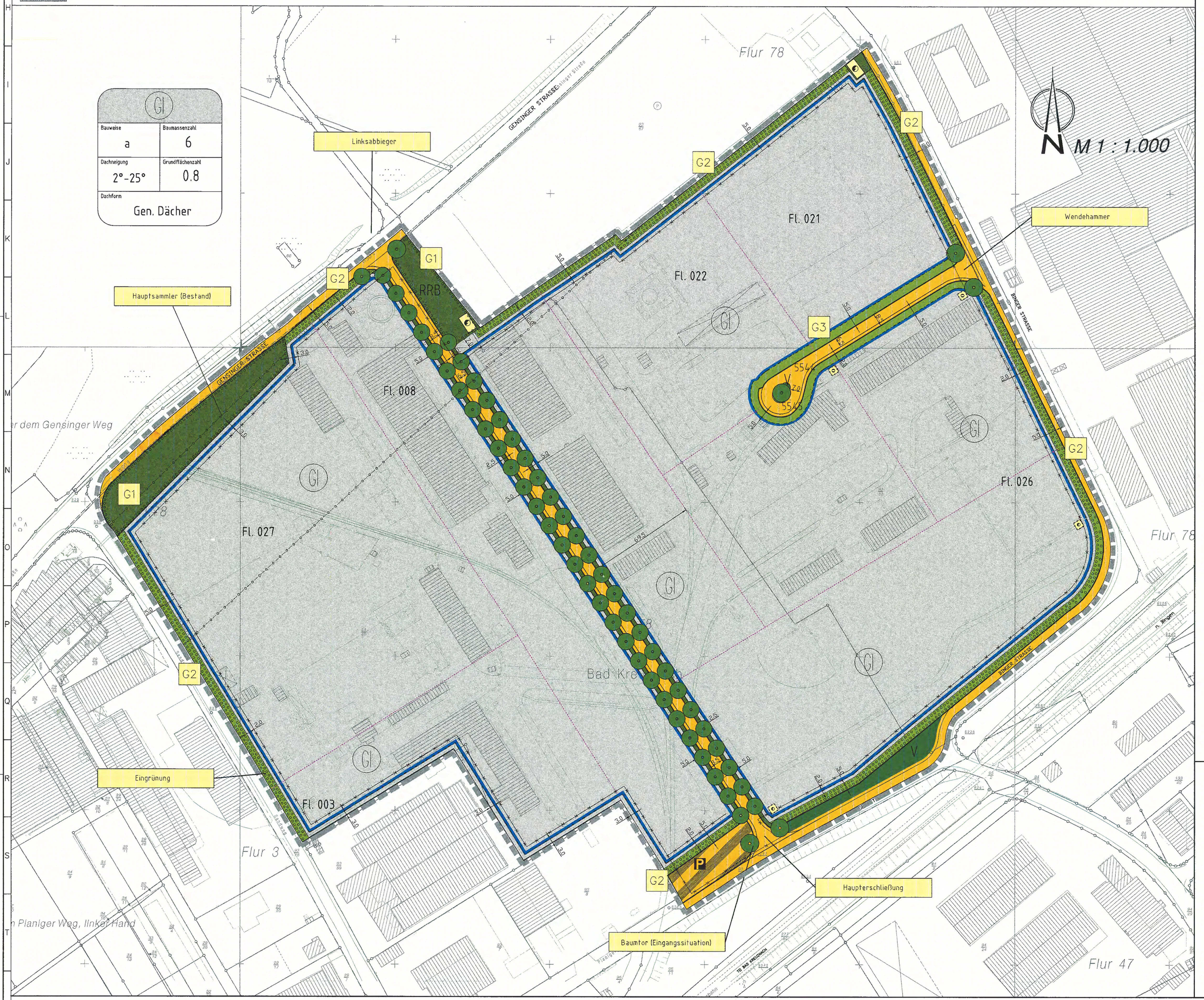
Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach "zwischen Gensiger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg" (Nr. 4/9)



Als Altlasten eingestufte Flächen

(Stand Dezember 2002)

Fläche 003
Parkplatz
Teilflächen: 01 Abschmierrampe (SA 30)
02 Benzinabscheider
03 Umkreis von S 48
bish. Untersuchungen:
derzeitige Einstufung: Teilflächen 01 u. 02 keine Verdachtsfläche
Teilflächen 03 Altlast
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, UIO, KOAG

Fläche 008
Ehem. chem. Reinigung (Geb.: 5564)
bish. Untersuchungen: diverse
derzeitige Einstufung: Altlast (dringender Sanierungsbedarf)
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, KOAG

Fläche 021
Ehem. Kfz-Parkplatz
bish. Untersuchungen: SAIC (1994,1995)
derzeitige Einstufung: Altlast (Sanierungsbedarf)
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, KOAG

Fläche 022
Ehem. Treibstofflagerplatz u. -umschlagplatz
Teilflächen: 01 Treibstofflager (Geb.: 5547)
02 Benzinpumpstation (Geb.: 5545)
03 Treibstofflager (Geb.: 5544)
04 – 07 oberird. Benzintanks
08 – 09 Benzinabfüllstellen
10 Treibstofflager (Geb.: 5548)
11 Dieselpumpstation (Geb.: 5552)
12 – 13 oberird. Dieseltanks
14 – 15 oberird. Dieseltanks
16 oberird. Dieseltank
17 Dieselabfüllstelle
18 Ehem. oberird. Altöltank
19 Benzinabscheider NG 15 (nördl. Geb.: 5545)
20 Benzinabscheider NG 15 (nördl. Geb.: 5547)
21 Benzinabscheider (Fuel Outlets Diesel)
22 Benzinabscheider (südl. Geb.: 5552)
23 Schlammfang (nördl. Geb.: 5552)
24 Benzinabscheider (nördl. Dieseltank)
25 Schlammfang (nördl. Dieseltank)
26 Benzinabscheider NG 15 (nördl. Geb.: 5547)
27 Kontamination
bish. Untersuchungen: diverse
derzeitige Einstufung: Altlast (alle Altlagen), dringender Sanierungsbedarf
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, KOAG

Fläche 026
Parkplatz (motor pool SA 47/Sa 39)
bish. Untersuchungen: UIO (Bereich S 12 MW4–MW 3 + Teilfläche 01)
derzeitige Einstufung: Teilflächen 01 S 103 Altlast
sonstige Bereiche Kette Verdachtsfläche
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, UIO, KOAG

Fläche 027
Unversiegelter Lagerplatz
bish. Untersuchungen: UIO
derzeitige Einstufung: Altablagerung/ Altlast
Erkenntnisse aus: Liegenschaftsbericht, UIO, KOAG

Die Flächengrenzen sind dem Liegenschaftsbericht zu entnehmen

NUTZUNGSSCHABLONE

Art d. Baufläche	
Bauweise	Baumassenzahl
Dachneigung	Grundflächenzahl
Dachform	

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM B-PLAN

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0.8 — Grundflächenzahl (GRZ)
2°–25° — Dachneigung
10 — Baumassenzahl (BMZ)

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

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Zweckbestimmung Lkw-Parken
V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung für Ablagerungen
§ 5 (2) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

Elektrizität
Versorgungsleitung Bestand

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

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
RRB — Zweckbestimmung Oberflächenwasserverbringung

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 (2) Nr. 10 u. (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 (1) 26 u. (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Vorgeschlagene Parzellierung

Umgrenzung d. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Stand Dezember 2002). § 9 (5) Nr. 3 u. 6 BauGB

FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	188.840 qm
Verkehrsflächen (6,6 %)	13.000 qm
Äußere Erschließung	7.650 qm
Haupterschließung	4.150 qm
Wendehammer	2.000 qm
Öffentliche Grünflächen (3,5 %)	7.360 qm
Plangebiet (gesamt)	210.000 qm

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß
Die Gemeindevertretung hat am ..20.12.2001.. gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am ..02.09.2002.. ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Kreuznach, den ..14.08.2003..
Oberbürgermeister

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am ..... von Gemeinderat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ..11.09.2002..
Im Anschluß erfolgte am ..18.08.2002.. die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
Bad Kreuznach, den ..14.08.2003..
Planungs- und Vermessungsamt, im Auftrag

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..18.12.2002.. bis ..17.01.2003.. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..09.12.2002.. mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) erfolgte am ..11.12.2002..
Bad Kreuznach, den ..14.08.2003..
Planungs- und Vermessungsamt, im Auftrag

4. SATZUNGSBESCHLUß
Die Gemeindevertretung hat am ..17.07.2003.. den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluß wurde am ..18.08.2003.. ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Kreuznach, den ..18.08.2003..
Oberbürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Bad Kreuznach, den ..14.08.2003..
Oberbürgermeister

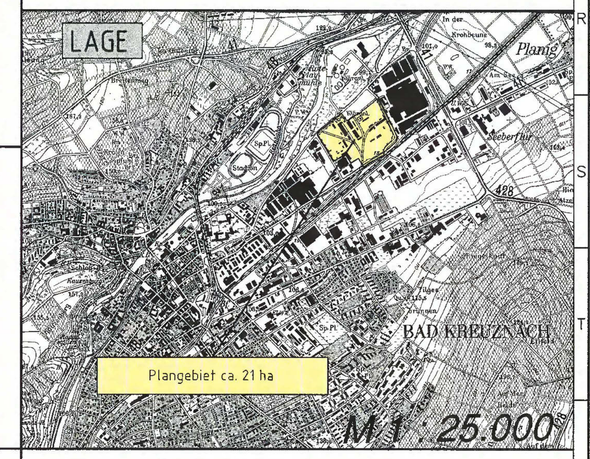
6. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am ..18.08.03.. gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bad Kreuznach, den ..18.08.2003..
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

(in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
4. Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
7. Landespflegegesetz (LPflG)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG)
12. Landeswassergesetz (LWG)
13. Landeswassergesetz (LWG)
14. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

LAGE



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + §§ 1–27 BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 27 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils gelten Fassung, wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)
Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zum Schutz des Bodens, des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn

- im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden kann.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

3. BAUWEISE/ BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Im Industriegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Längenbegrenzung. Die Baufenster werden durch Baugrenzen bestimmt, diese gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Notwendige Stellplätze für Lkw usw. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen werden in einer Breite von 6,5 m plus einem einseitigen Bürgersteig ausgeführt.
Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Fläche an südlichen Rand des Plangebietes dient als Nutzfahrparkplatz für Lkw.

6. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m lösser- wie unterirdisch zu dulden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung vom 01.01.1999, werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1.1 DACHFORM
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

1.1.1 DACHNEIGUNG 2° - 25°

1.1.2 DACHEINDECKUNG UND FASSADENGESTALTUNG
Für Wand- und Dachflächen sind lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche und mit einem Hellbezugswert > 50% zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren. Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der Gensinger Straße liegen, können sich zusätzlich dorthin orientieren. Die maximal zulässige Schriftlhöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (Tilia cordata, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leitrhieb, Stammumfang 16–12 cm) zu verwenden.

1.2 Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) G1
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung hecken artige Bepflanzungen nach den beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1 Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) G2
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach den beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

2.2 Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) G2
Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die ausgesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen – 1 großkroniger Laubbaum u. 5 Sträucher.

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v.; Stammumfang mind. 10/12 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe

2.3 Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) G3
Auf der in Plan gekennzeichneten Fläche sind je 10 lfd. Meter 1 Baum und 30 Sträucher zu pflanzen.
Für alle Flächen gilt: Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

3. Pflanzgebot gem. § 178 BauGB
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

D. HINWEISE

DENKMALSCHUTZ
Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde und Befunde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gem. §§ 16–21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz den Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/ 1776261).

SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES
Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z. B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

VERKEHRSFLÄCHEN
Die Ausführung der Flächen für Verkehrsgrün sowie die Standorte für Bauepflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Erfordernissen anzupassen.

ALTABLAGERUNGEN
Bei Erdarbeiten im Bereich der im Plan gekennzeichneten Grundstücke sind die von der ehem. Bezirksregierung Koblenz herausgegebenen "Nebenbestimmungen bei der Bebauung von Altablagerungen" zu beachten.
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Behörde bezüglich des aktuellen Standes der Altlastenuntersuchungen/ -sanierungen zu hören.
Aufgrund der Altlastensanierung müssen Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt werden.

BODENSCHUTZ
Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb gesondert zu lagern.

TRAGFÄHIGKEIT
Vor Beginn der Hochbauarbeiten sollte durch entsprechende Untersuchungen die Tragfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen werden.

GRUNDWASSERSTAND
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einem stark wechselnden sowie erhöhten Grundwasserstand unterliegt. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

ERHALTUNG BESTEHENDER STRÄUCHER UND EINZELBÄUME
Im Plangebiet befindliche Sträucher und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen.

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME

Projekt: Bauleitplanung der Stadt Bad Kreuznach
"zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg (Nr. 4/9)"

Architekturbüro Gerharz –Freier Architekt BDA–
Salinenstraße 135
55543 Bad Kreuznach
Tel.: 0671/ 84488–0

Ingenieurgesellschaft Dr.–Ing. K. Siekmann + Partner mbH
Vor dem Tor 11
55469 Simmern
Tel.: 06761/ 9186–0

Stadt Bad Kreuznach — Maßstab: 1 : 1000

Planbezeichnung: Bebauungsplan

Bearb.: Schmutzler | Datum.: 16.05.2003
Gez.: Schm. | Pr. Nr.: V 022 37
Gepr.: | Anl. Nr.: