

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

Zwischen Dürerstraße, Ringstraße, Alzeier Straße und Bosenheimer Straße (Nr.5/5.1) 1.Änderung und Ergänzung



Planzeichen

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



Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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



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

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



Straßenerkennungsfächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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



Hofflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



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

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetz (BauGB)

Benutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die Ausgestaltung der Baueinheiten sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZVO)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPfG)

Bundes-Sonstiges-BauGB (BSonBauGB)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landschaft-NatSchG)

Landeswassergesetz (LWG)

Denkmalschutz- und pflegegesetz (DSchPfG)

Landesbaugesetz für Rheinland-Pfalz (LBeuGB)

Gewässerordnung Rheinland-Pfalz (GewO)

Text

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

1.1.1. Zulässig sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl 0,8

Baumassenzahl 0,85

Maximale Traufhöhe 14,00m

Minimale Traufhöhe 8,00m

2.2. Die zulässigen Traufhöhen werden gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Schrittpunkt zwischen Wandaußenkante des Gebäudes und Dachtrauf.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugruppen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Die Bauweise ist als eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise in der Art zulässig, wie sie sich nach den jeweiligen innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

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

4.1. Garagen und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig und sind mit wesensdienlichem Belag herzustellen.

4.3. Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen (§§ Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 88 Abs. 1 (LBeuGB))

5.1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer (ausgenommen Pultdächer) mit einer Neigung bis max. 30°.

5.2. Eine Dachverkleidung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

5.3. Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies betrifft auch Hinweis- oder Einleitenschilder, Werbetafeln auf Kfz-Anhängern, Fahnenmasten etc.

5.4. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1. Die Baugrunderde ist auf mind. 20% ihrer Fläche mit Sträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 1,00m zu bepflanzen, zu erhalten und auf Dauer zu erhalten. Je 80qm Pflanzfläche ist ein großblütiger Baum 1. Ordnung anzupflanzen, Pflanzanzahl und -qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Diese Maßnahmen sind nach § 175 BauGB in den auf die Realisierung der Bepflanzung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

6.2. Bei der Herstellung von Stellplätzen ist mind. je 5 Stellplätze ein kleinblütiger Laubbäumchen 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und zu erhalten.

6.3. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

6.4. Bei baulichen Anlagen sind fruchtlose Wälder oder Heideflächen über 100qm Größe mit Heide- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

6.5. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Grünflächen - Verkehrsgrün - sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften mit Bäumen 1. Ordnung und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen.

6.6. Vorhandene Bäume im Straßenraum sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sie sind bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen und der jeweilige Baumzustand ist von Verantwortlichen möglichst großflächig nachzuheben.

6.7. Für durch Baummaßnahmen anfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1. Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 0,30m parallel zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10m unter der Oberkante der anschließenden Straßeneinfahrt zulässig.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§§ Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1. Das anfallende, nicht mit versickerungsfähigen Stoffen verunreinigte, von beseitigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen, zu verorten oder zu versickern (Rigolen und Sickerpools sind unzulässig).

8.2. Ist eine Versickerung nachweislich oder gar nicht möglich, soll unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen, das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

8.3. Alle Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege in versickerungsfähigen Oberflächenbelag herzustellen.

9. Ausnahmen (§§ 1 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

9.1. Zu § 5 hinsichtlich anderer Dachformen und Dachneigungen sofern eine Erlösung des Stadtbildes nicht zu befürchten ist und sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt.

10. Verkehrsflächen (§§ 11 Nr. 11 BauGB)

10.1. Die Verkehrsflächen werden für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige sowie Radwege festgesetzt.

Hinweise:

Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenränder i.S. von § 16 DSchPfG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfG). Fundmeldungen sind an die Denkmalbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.

Ergeben sich bei Erd- und Bauarbeiten Anhaltspunkte für Altlasten im Gebiet, ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Zentralamt Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen und das Vorgehen abzustimmen.

Das Abschneiden des Oberbodens, -Zwischenlagerung und Sicherung hat entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften zu erfolgen und sollte bei der Herstellung von Pflanzen wieder verwendet werden. Anfallende Bodenbruchmassen sind entsorgungsfähig zu verbringen. Hierfür ist eine öffentliche rechtliche Zulassung erforderlich, sofern diese Massen nicht auf eine abfallrechtliche zugelassene Deponie verbracht werden.

Aus Gründen der Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollte Regenwasser möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fußweg, Radweg, Fahrbahn ist nicht verbindlich, sie ist den örtlichen Erfordernissen anzupassen.

Es bedürfen sich Leitungen der Deutschen Telekom im Planungsbereich. Diese ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich von diesem in Kenntnis zu setzen.

Es bedürfen sich Leitungen und Kabel der Kreuznacher Stadwerke im Planungsbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Leitungen oder Kabel umzuliegen sind, dies ist mit den Kreuznacher Stadwerken abzustimmen.

Es bedürfen sich Farnmelder der RVE im Planungsbereich. Die RVE ist frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen.

Es bedürfen sich Kabel von Kabelzustand im Planungsbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Kabel umzuliegen sind, dies ist mit Kabeldeutschland frühzeitig abzustimmen.

Dieser Plan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil des Bebauungsplans Nr. 5/5.1.

Weitere Hinweise werden im Rahmen des Verfahrens ggf. noch ergänzt.

Verfahrensablauf

Bereitstellung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 26.03.2009

Öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2009

Bad Kreuznach, den 09.09.2009

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig Oberbergmeister



Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2009

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.07.2009

Bad Kreuznach, den 09.09.2009

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag



Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 21.10.2009 bis 20.11.2009

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2009

Bad Kreuznach, den 29.03.2010

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag



Erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in vorzustellender Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2010 bis 26.03.2010

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.03.2010

Bad Kreuznach, den 29.03.2010

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag



Anfertigungsvormerkel: Der Träger der Stadt Bad Kreuznach hat am 22.04.2010

den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festlegungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Bad Kreuznach, den 22.04.2010

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig Oberbergmeister



Bereitstellung über den Bebauungsplan als Satzung am 22.04.2010

Öffentliche Bekanntmachung: Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 03.05.2010

Bad Kreuznach, den 23.05.2010

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ludwig Oberbergmeister

