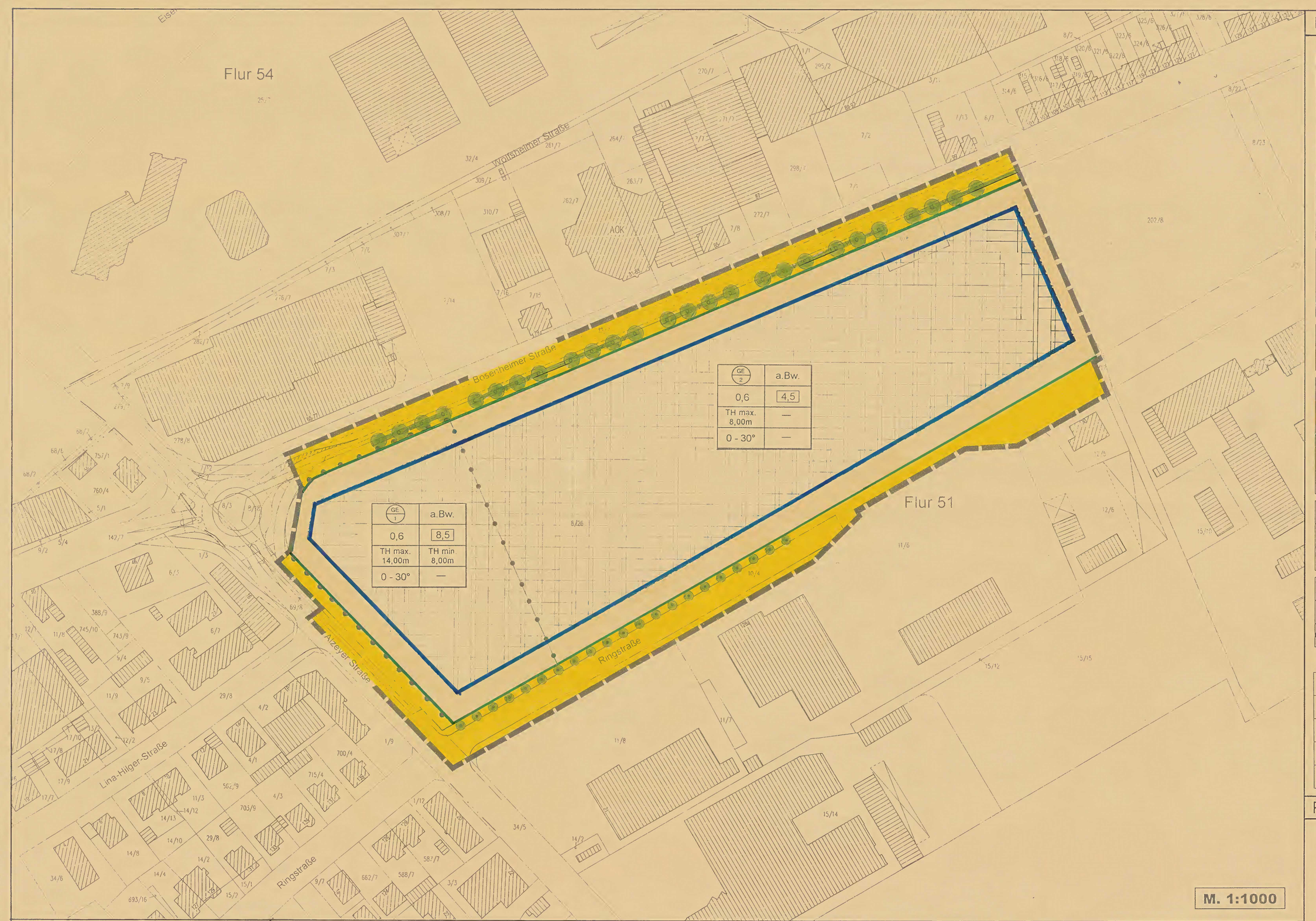
BEBAUUNGSPLAN
DER STADT BAD KREUZNACH

zwischen Dürerstraße, Ringstraße, Alzeyer Straße und Bosenheimer Straße (westlicher Bereich) Nr. 5/5.1



Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
am 16.11.1995

Öffentliche Bekanntmachung
am 27.12.1998

Bad Kreuznach, den 03.01.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs 1 BauGB
am 08.12.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs.1 BauGB
am 07.12.1998

Bad Kreuznach, den 03.01.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan
Entwurfs
von 26.11.2001 bis einschl. 28.12.2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs.2 BauGB
am 22.11.2001

Bad Kreuznach, den 03.01.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
am 20.03.2002

Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
am 12.04.2002

Bad Kreuznach, den 12.04.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 20.03.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 09.04.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Ebbeke
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

Kartengrundlage gem. § 1 PlanZV Stand Sept. 2001

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z B 0,6 — Grundflächenzahl als Hochstmaß

z B 4,5 — Baumassenzahl als Hochstmaß

TH max — Traufhöhe als Hochstmaß (Schnittlinie Wandaußenseite und Dachhaut)

TH min — Traufhöhe als Mindestmaß (Schnittlinie Wandaußenseite und Dachhaut)

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

a.Bw — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Hofflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsgrünflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise Gebäude
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
maximale Traufhöhe	minimale Traufhöhe
Dachneigung	—

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRoG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in Kraft seit 01.01.1998
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 18 des Landesgesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.98 (BGBl. I S. 2994)
- Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (BGBl. I S. 273), zu letzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des LStrG vom 20.07.1998 (GVBl.S. 203)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWaG) vom 02.04.1998
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)

TEXTVORSCHRIFTEN

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

1.1 Gewerbegebiet 1 und 2

1.1.1 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 innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig ist:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazeutika)
- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzschnittwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Schirme und Hüte
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen, Nähzubehör u.ä.
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen inkl. Zubehör
- Elektrowaren / Unterhaltungselektronik ("braunes Sortiment"
- Waffen- und Jagdbedarf

1.1.2 Bei Handwerksbetrieben mit angeschlossenem Einzelhandel (sonstige Einzelhandelseinrichtungen) ist die Verkaufsfläche auf max. 30% der Bruttobetriebsfläche beschränkt

1.1.3 Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.1.1 unzulässig sind sowie bei sonstigen Einzelhandelseinrichtungen sind branchentypische Randsortimente, welche innenstadtrelevant sind, zulässig. Sie dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei hierfür eine Obergrenze von 200 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig

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

2.1 Gewerbegebiet 1

2.1.1 Grundflächenzahl 0.6
Baumassenzahl 0.85
Maximale Traufhöhe 14.00 m
Minimale Traufhöhe 8.00 m

2.2 Gewerbegebiet 2

2.2.1 Grundflächenzahl 0.6
Baumassenzahl 0.45
Maximale Traufhöhe 8.00 m

2.3 Die zulässigen Traufhöhen werden gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Schnittpunkt zwischen Wandaußenseite des Gebäudes und Dachhaut

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

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

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

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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig

4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig

5.0 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

5.1 Die Baugrundstücke sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Sträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 1.50 m zu bepflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Je 80 qm Pflanzfläche ist ein großkroniger Baum I. Ordnung anzupflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen. Diese Maßnahmen sind nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen

5.2 Bei der Herstellung von Stellplätzen ist mind. je 5 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und zu erhalten

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

5.4 Bei baulichen Anlagen sind fensterlose Wände oder Wandteile über 100 qm Größe mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu begrünen

5.5 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 Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und ohne Einsatz von Pestiziden extensiv zu pflegen

5.6 Vorhandene Bäume im Straßenraum sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sie sind bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen und der jeweilige Baumstandort ist von Versiegelungen möglichst großflächig freizuhalten

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§§ Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 LBauO

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

6.2 Eine Dachdeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig

7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

7.1 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 0.30 m parallel zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und ab 0.10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zulässig

8.0 Ausnahmen
§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB

Ausnahmen können zugelassen werden

8.1 zu 1.1.2 hinsichtlich eines größeren Anteils der Verkaufsfläche an der Bruttobetriebsfläche, sofern dies zulässig des Warensortiments sowie des Flächenbedarfs zur Ausübung der handwerklichen Tätigkeit geboten ist

8.2 zu 6.1 hinsichtlich anderer Dachformen und Dachneigungen, sofern eine Störung des Stadtbildes nicht zu befürchten ist und sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt

Hinweise

1. Erdarbeiten im Plangebiet sind in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege Abt. Archäologische Denkmalpflege, Mainz, durchzuführen
2. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollten Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Regenwasser sollte möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden
3. Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der Flächen für Verkehrsgrün sowie der Standorte für Baumpflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Erfordernissen anzupassen

dp