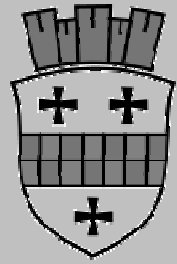


Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan für das Teilgebiet "1A/10 – 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

Stand: 26.November 2012



**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN

TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
E-MAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

DIN-Normen und sonstige Regelwerke:

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.3 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.4 Folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

Sexshops und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder



Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 überschritten werden.
- 2.2 Bei Gebäuden mit Flachdach ist oberhalb des obersten Vollgeschosses ein zusätzliches Staffelgeschoß zulässig. Oberhalb des Staffelgeschosses ist zusätzlich auf eine Fläche von max. 120 m² ein Dachaufbau für haustechnische Anlagen und Fahrstuhlüberfahrten zulässig, der eine Gesamthöhe von max. 3,70 m ab Oberkante des obersten Geschosses nicht überschreiten darf.
- 2.3 Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.
Ergänzend wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf. Die Fläche von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen und somit nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen (wie z.B. Rampen und Fahrgassen) in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur an der in der Planzeichnung zeichnerisch festgelegten Stelle zulässig. entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen gilt ein Verbot der Ein- und Ausfahrt.



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

Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sind Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan für das Teilgebiet "1A/10 – 1. Änderung".

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Staffelgeschosse sind nur mit Flachdach zulässig. Sie sind gegenüber den straßenseitigen Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

C) Vermerk (§ 9 Abs.6a BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird zur Gänze als Risikogebiet im Sinne des §76 Abs.1 Satz 1, Wasserhaushaltsgesetz vermerkt.

D) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiets der Nahe, jedoch innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Radonvorsorge

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat Hinweise gegeben, wonach im Plangebiet erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential vorhanden ist. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn vorsorglich Messungen zum tatsächlich vorhandenen Radongehalt durchzuführen. In Abhängigkeit von der gemessenen Radonkonzentration wird dann gegebenenfalls zu baulichen Vorsorgemaßnahmen geraten.

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 von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt, die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.

Archäologische Denkmalpflege

- 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 Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, 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.

DIN-Normen und technische Regelwerke



**STADT BAD KREUZNACH
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET "1A/10 – 1. ÄNDERUNG"**

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, 55545 Bad Kreuznach eingesehen werden.

Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.