

Text

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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 (inkl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Pharmazeutika
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Schirme und Hüte, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen, Nähzubehör u. ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, 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 des Handwerksbetriebes 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, ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 200 m² festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

1.1.4 Bei vorhandenen und nach § 8 BauNVO unzulässigen baulichen und sonstigen Anlagen können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern derartige Maßnahmen der Erhaltung bzw. Existenzsicherung des vorhandenen Betriebes dienen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die für die einzelnen Baugebietsbereiche jeweils festgesetzten Höchstgrenzen der
- Grundflächenzahl (GRZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)
 - Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise ist in der Art zulässig, wie sie sich nach den innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sind außer auf den dafür festgesetzten Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 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.
- 4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

5.0 Flächen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Eingänge flächendeckend mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 5.2 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Verlust durch standortgerechte, heimische Anpflanzungen zu ersetzen.
- 5.3 Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang 18 - 20 cm) anzupflanzen, z. B.:

Spitz- oder Bergahorn
Schwarzerle

Rotbuche
Trauben- und Stieleiche
Silberweide
Sommer- oder Winterlinde
Gemeine Esche

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

- 6.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.
- 6.2 Soweit keine besonderen Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt sind, ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen entlang der Westgrenze der B 428 in einer Breite von 4,50 m und einer Höhe bis 2,50m sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.

7.0 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

- 7.1 zu 1.1.2 hinsichtlich eines größeren Anteils der Verkaufsfläche an der Bruttobetriebsfläche, sofern dies aufgrund des Warensortimentes sowie des Flächenbedarfs zur Ausübung der handwerklichen Tätigkeit geboten ist.
- 7.2 zu 2.1 hinsichtlich größerer Höhen einzelner baulicher Anlagen (Kamine, Entlüftungen, turmartige Aufbauten, soweit dies für die jeweilige Grundstücksnutzung erforderlich ist und die Bauhöhenbegrenzungen im Einflugbereich des Flugplatzes nicht überschritten werden.
- 7.3 zu 4.1 und 5.1 hinsichtlich Stellplätze innerhalb der für Bepflanzungen vorgesehenen Flächen entlang der Straßengrenzen, sofern die Größe der Pflanzfläche beibehalten wird und diese lediglich um Stellplatztiefe parallel zur Straße verschoben wird. Die Festsetzung nach Ziff. 5.3 bleibt unberührt.

8.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bad Kreuznach und es bestehen Bauhöhenbeschränkungen.

Hinweise

1. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.

2. Die im Plangebiet geltenden Bauhöhenbeschränkungen gelten auch für Masten u. ä. sowie für Baukräne etc. während der Bauzeit. Überschreitungen der zulässigen Höhen durch derartige Anlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung IV.
3. Im Plangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.
4. Im Bereich der Grundstücke Flur 46, Nr. 133/91 und 27/14 können Bauschuttmassen abgelagert sein, wodurch die Standsicherheit der Gebäude beeinträchtigt werden kann.
5. Außer auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche muß im gesamten Plangebiet bei Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, mit belastetem Bodenaushub gerechnet werden. Bei baulichen Maßnahmen sind daher die nachfolgenden Nebenbestimmungen zu beachten:

- a) Die Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen und bedarf der Zustimmung durch die Bezirksregierung Koblenz.

- b) Die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen (TBG 4/1992) sind zu beachten. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt (GAA) Idar-Oberstein ist vom Arbeitsbeginn zu unterrichten.
- c) Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Koblenz ist ebenfalls vom Baubeginn zu unterrichten. Dem StAWA ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.
- d) Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen der Abfälle angetroffen werden, so sind unverzüglich das StAWA und die Bezirksregierung Koblenz zu benachrichtigen.

Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.

- e) Der Abschluß der Arbeiten ist dem StAWA anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.
- f) Nach Abschluß der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht der Bezirksregierung in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablageungskatasters, darzustellen.

Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

- g) Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutz des Grundwassers - vorbehalten.