

Bebauungsplan Gewerbegebiet am Schwabenheimer Weg und östlich des US-Flugplatzes (Nr. 4/5.2)

T e x t

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, Pharmazentika
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten
- 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
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse

1.1.2 Bei Handwerksbetrieben mit angeschlossenem Einzelhandel (sonstigen 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, zulässig. Sie dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 200 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesondere Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

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 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 Hof- und Gartenflächen zulässig.

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

5.0 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen A, B, C und D) sind von den Trägern der Straßenbaumaßnahmen entsprechend der landespflegerischen Begleitplanung in Teilbereichen zu entsiegeln und insgesamt zu bepflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten.

5.2 Die an die Verkehrsflächen anschließenden Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - Verkehrsgrün - sind von den Trägern der Straßenbaumaßnahmen als Wiese anzulegen und unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften mit Bäumen und Sträuchergruppen entsprechend der Darstellungen und der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

5.3 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen unter Verwendung standortgerechter, heimischer Arten.

5.4 Auf den Baugrundstücken sind zum Ausgleich von Versiegelungen mind. 25 % der Grundstücksfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Eingänge, vorrangig die das jeweilige Baugrundstück betreffenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche E) in Anspruch zu nehmen. Diese Festsetzung ist nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden 2 Vegetationsperioden durchzuführen.

- 5.5 Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet ist je angefangene 15 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenfläche hin ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume soll in einem Abstand von 2,00 - 3,00 m parallel zur Straßengrenze und mit möglichst gleichem Pflanzabstand untereinander erfolgen. Diese Festsetzung ist nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden 2 Vegetationsperioden durchzuführen.
- 5.6 Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung anzupflanzen.
- 5.7 Auf den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses - Versickerungs- und Verdunstungsflächen - sind im Zuge einer Detailplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften Bäume und Sträucher anzupflanzen. Arten und Pflanzqualitäten sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.
- 6.0 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB ; § 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses - Versickerungs-/Verdunstungsbecken - sind entsprechende Anlagen gemäß der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung herzustellen und zu unterhalten. Die Maßnahmen innerhalb der Fläche Nr. 1 sind zusammen mit dem Straßenausbau Schwabenheimer Weg und Industriestraße, die Maßnahmen innerhalb der Fläche Nr. 2 zusammen mit der Herstellung der Kreisverkehrsanlage zu realisieren.
- 6.2 Die innerhalb der an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen - Verkehrsgrün - festgesetzten Mulden zur Ableitung und Verdunstung von Oberflächenwasser sind gemäß der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung von den Trägern der Straßenbaumaßnahmen herzustellen und zu unterhalten.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet sind auf mind. 12 % der jeweiligen Grundstücksfläche Versickerungs-/Verdunstungsmulden unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften mit einer maximalen Stautiefe von 0,25 m anzulegen, in die das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser möglichst in offenen Gräben bzw. über Kastenrinnen einzuleiten ist. Innerhalb der Versickerungs-/Verdunstungsmulden sind Notüberläufe in Form von hochgesetzten Ablaufschächten vorzusehen, die an den Regenwasserkanal anzuschließen sind.
Die Herstellung der Versickerungs-/Verdunstungsmulden innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche E) ist zulässig.
- 7.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 7.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 5,00 m und einer Höhe von 2,50 m sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden, auch wenn in der Planzeichnung hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

8.0 Zuordnungsfestsetzung

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Fläche D - wird gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Erschließungsflächen Schwabenheimer Weg /Industriestraße zugeordnet.

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

9.1 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.

9.2 zu 2.1 hinsichtlich größerer Höhen einzelner baulicher Anlagen (Kamine, Entlüftungen, turmartige Aufbauten) soweit dies für die jeweiligen Grundstücksnutzung erforderlich ist und die Bauhöhenbegrenzungen im Einflugbereich des Flugplatzes nicht überschritten werden.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 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 Baugebiet 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. Bei Bodenauskoffnung bzw. Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Landebahn sowie der Hubschrauberlandeplätze ist darauf zu achten, daß eventuell anfallende teerhaltige Schwarzdeckenmaterialien fachgerecht unter Beachtung einschlägiger gesetzlicher Regelungen entsorgt werden.

.....

4. Bei Erdarbeiten im Bereich Nordecke der ehemaligen Landebahn des Flugplatzes (Sondierbohrungen BS 46 und 20 im Rahmen von Gefahrerforschungsmaßnahmen Dez. 1996) ist gutachterlich und unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden nachzuweisen, daß der maßgebende Prüfwert oPW3 für unpolare KW nicht überschritten wird.
5. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sind Flachdächer möglichst extensiv zu bepflanzen, Fassaden an mind. 25 % der Fläche zu begrünen und Stellplatzbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen.
6. Für die Fläche C für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll hinsichtlich der Bewirtschaftung folgende Regelung gelten:
Es ist eine Wiese herzustellen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Düngung der Wiese ist zu unterlassen. Die Mahd soll einmal jährlich, nicht vor dem 01.07 erfolgen. Das Mähgut ist einer umweltgerechten Entsorgung zuzuführen.
7. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der Flächen für Verkehrsgrün ist nicht verbindlich.