

## Bebauungsplan zwischen Schwabenheimer Weg und Bosenheimer Straße ( ehem. US-Flugplatz ) Nr. 4/5.3

### 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 innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig ist:

- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Kürschnerwaren, Sportbekleidung
- Schuhe, Lederwaren und -bekleidung, Sportartikel
- Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Pflegemittel, Kosmetika, Orthopädie, Pharmazeutika
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schulbedarf, Briefmarken
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen inkl. Zubehör, Nähmaschinen, Nähzubehör
- Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
- Uhren, Schmuck, Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Fotowaren, Kameras u.ä. Musikalienhandel
- Tonträger, Digitale Bildträger
- Elektrowaren ( sog. braunes Sortiment ), Unterhaltungselektronik
- Waffen, Jagdbedarf, Tierpflegemittel
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Beleuchtungskörper
- Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Getränke

1.1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.1.1 unzulässig sind sowie bei Handwerksbetrieben mit geschlossenem Einzelhandel ( sonstige Einzelhandelseinrichtungen ) sind branchentypische Randsortimente, welche innenstadt- und zentrenrelevant sind, ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 100 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

1.1.3 Bei dem vorhandenen und nach § 8 BauNVO unzulässigen Gartenbaubetrieb ( gartenbauliche Erzeugung i.S. von § 201 BauGB ) können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern derartige Maßnahmen der Erhaltung bzw. Existenzsicherung des vorhandenen Betriebes dienen.

1.2 Sondergebiet - Lebensmittel – ( § 11 Abs. 3 BauNVO )

1.2.1 Zulässig ist auf einer maximalen Verkaufsfläche von 4000 qm ausschließlich Lebensmittel - Einzelhandel mit einem bei Lebensmittelmärkten im Innenstadt- und Zentrenbereich heute üblichen Sortiment wie

- Lebensmittel - Trockensortiment
  - Molkereiprodukte
  - Tiefkühlwaren
  - Fleisch-, Wurst-, Käse- und Fischwaren
  - Obst und Gemüse
  - Getränke
  - Süßwaren
  - Brot- und Backwaren
  - Wasch-, Putz- und Pflegeartikel
- sowie Randsortimente wie
- Tabakwaren und Zeitschriften
  - Ergänzungssortimente Nonfood

- 1.2.2 Die unter Ziff. 1.2.1 aufgeführten und sonstige branchentypische Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine Obergrenze von 400 qm festgesetzt wird. Eigene Abteilungen oder gesonderte Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

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

2.1 Gewerbegebiet

- 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,6  
Baumassenzahl BMZ 6,0  
Oberkante baulicher Anlagen max. 116,20 m über NN

2.2 Sondergebiet - Lebensmittel –

- 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,6  
Baumassenzahl BMZ 6,0  
Oberkante baulicher Anlagen max. 116,20 m über NN

- 2.3 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,8 zulässig. Weitergehende Überschreitungen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 4 sind unzulässig.

3.0	Bauweise ( § 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 jeweils innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

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

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Hofflächen zulässig.

- 4.3 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Hofflächen zulässig.  
Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

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

- 4.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 4.6 Im gesamten Plangebiet sind sog. Skybeamer o.ä. sowie vom Verkehrsraum aus sichtbare Werbeanlagen mit Wechselbildern sowie Anlagen mit laufendem und / oder pulsierendem Licht 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 im Plangebiet sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Stäuchern und Bäumen gem. Pflanzliste 1 und Maßnahmenbeschreibung M2 des Landespflegerischen Panungsbeitrags ( LPB ) zu begrünen, vorrangig im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen -Grünflächen- ( ausgenommen notwendige Ein- und Ausfahrten ). Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist je 500 qm Grundstücksgröße ein Baum 1. Ordnung oder drei Bäume 2. Ordnung ( Sortierung 18/20 inkl. Dreibock ) aus Pflanzliste 1 des LPB anzupflanzen. Die Bäume sind möglichst entlang der Straßengrenzen anzupflanzen. Diese Maßnahmen sind gem. § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen
- 5.3 Auf den Baugrundstücken ist pro 4 Pkw-Stellplätze je ein großkroniger Laubbaum ( Sortierung 18/20 ) gem. Pflanzliste des LPB zu pflanzen.
- 5.4 Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung extensiv zu begrünen. Im Sinne einer wasserwirtschaftlich wirksamen belebten Bodenzone muss die Gesamtschichthöhe der extensiven Dachbegrünung mind. 10 cm betragen. Das Extensivsubstrat fungiert gleichzeitig als Vegetationsschicht.
- 5.5 Im Plangebiet vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen mit Bäumen nach Pflanzliste 1 des LPB.
- 5.6 Im Plangebiet sind bei Gebäuden alle tür- und fensterlosen Fassadenflächen ab einer Größe von 50 qm gemäß Pflanzliste 2 des LPB zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ( Bemessung: 1 Selbstklimmer pro 2 lfd. m zu begrünender Wandfläche oder Rankgerüst ).
- 5.7 Die Standplätze von Müll- und Abfallbehältern oder deren bauliche Anlagen sind durch begrünte Rankgerüste oder Schnitthecken der Sicht- und Sonneneinstrahlung zu entziehen ( Pflanzen gem. Pflanzliste des LPB ).
- 5.8 Grundstückseinfriedungen ( Zäune, Mauern ) sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 2 des LPB zu begrünen.

6.0	Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses ( § 9 Abs.1 Nr. BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB )
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------

- 6.1 Auf den Baugrundstücken im gesamten Plangebiet 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen -Grünflächen- sowie der Flächen nach Ziff. 5.1 ist zulässig.
- 6.2 Alle Stellplätze im Plangebiet einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege im Bereich der Baugrundstücke sind in versickerungsfähigem Oberflächenbelag auszuführen.

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 max. 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 max. 0,30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

8.0	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO )
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

- 8.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer ( ausgenommen Pultdächer ) mit einer Neigung bis max. 30°.
- 8.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

Hinweise
----------

1. Auf den Grundstücksflächen im Bereich des ehemaligen Hubschrauber-Landeplatzes muss bei Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, mit schadstoffbelastetem Bodenaushub, unterirdischen Tankbehältern u.ä. gerechnet werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind deshalb in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Bei Bodenauskoferungen bzw. Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Landebahn ist darauf zu achten, dass eventuell anfallende teerhaltige Schwarzdeckenmaterialien fachgerecht und unter Beachtung einschlägiger gesetzlicher Regelungen entsorgt werden.
3. 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.
4. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sind geneigte Dachflächen möglichst extensiv zu begrünen und Regenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln.
5. Die im Plan eingezeichnete Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Flächen für Verkehrsgrün und die eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich und können auf Grund örtlicher Erfordernisse verändert werden.
6. Die im Plan eingezeichneten Standorte für anzupflanzende Bäume auf den Baugrundstücken sind nicht verbindlich und können auf Grund örtlicher Erfordernisse verändert werden.
7. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Baugrundstücke sind zum Schutz nachtaktiver Insekten möglichst Natriumdampflampen oder Leuchtmittel mit gleicher Wirkung zu verwenden.

Pflanzlisten gemäß dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
------------------------------------------------------------------------------

**Pflanzliste 1**großkronige Einzelbäume:

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

mittelkronige Einzelbäume:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Corylus colurna* (Baum-Hasel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

Sträucher:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)

**Pflanzliste 2**Kletterpflanzen:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)
- *Parthenocissus quinquefolia* und *tricuspidata* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)