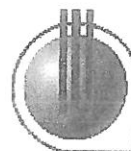


---

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Industriegebiet Marshall-Kaserne" in Bad Kreuznach



Siekmann - Partner  
Siekmann - Jakob

## Inhaltsangabe

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)	3
3.	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	3
5.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	3

### B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBO)

1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
1.1	Dachform	4
1.1.1	Dachneigung	4
1.1.2	Dacheindeckung	4
2.	Werbeanlagen	4
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke	4

### C. Landespflegerische Festsetzungen

1.	Öffentliche Grünflächen	4
1.1	Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB)	4
1.2	Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G1	4
2.	Private Grünflächen	5
2.1	Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G2	5
2.2	Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB)	5
2.3	Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G3	5

### D. Hinweise

Denkmalschutz	5
Schutz des Wasserhaushalts	5
Verkehrsflächen	5
Altablagerungen	6
Bodenschutz	6
Tragfähigkeit	6
Grundwasserstand	6
Erhaltung bestehender Sträucher u. Bäume	6

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils derzeit geltenden Fassung, wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)  
Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zum Schutz des Bodens des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:

- im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden kann.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

3. Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  
Im Industriegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Längenbegrenzung. Die Baufenster werden durch Baugrenzen bestimmt, diese gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)  
Notwendige Stellplätze für Lkw usw. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)  
Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen werden in einer Breite von 6,5m plus einem einseitigen Bürgersteig ausgeführt.  
Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Fläche am südlichen Rand des Plangebietes dient als Nachtparkplatz für LKW.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m (ober- wie unterirdisch) zu dulden.

**B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung vom 01.01.1999, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur geeignete Dächer zulässig.

- 1.1.1 Dachneigung: 2° - 25°

- 1.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Für Wand- und Dachflächen sind lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche und mit einem Hellbezugswert > 50% zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren. Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der Gensinger Straße liegen, können sich zusätzlich dorthin orientieren. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig.

**C. Landespflegerische Festsetzungen**

1. Öffentliche Grünflächen

- 1.1 Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (*Tilia cordata*, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

- 1.2 Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G1

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

2. Private Grünflächen

2.1 Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G2

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

2.2 Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mind. zu pflanzen: - 1 großkroniger Laubbaum u. 5 Sträucher.

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;  
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

2.3 Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Zif. 25a BauGB) G3

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind je 10 lfd. Meter 1 Baum und 30 Sträucher zu pflanzen.

Für alle Flächen gilt: Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

3. Pflanzgebot gem. § 178 BauGB

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

D. Hinweise

**Denkmalschutz**

Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/173626).

**Schutz des Wasserhaushalts**

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B.

Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

#### **Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Flächen für Verkehrsgrün sowie die Standorte für Baumpflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Erfordernissen anzupassen.

#### **Altablagerungen**

Bei Erdarbeiten im Bereich der im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücke sind die von der ehemaligen Bezirksregierung Koblenz herausgegebenen „Nebenbestimmungen bei der Bebauung von Altablagerungen“ zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Behörde bezüglich des aktuellen Standes der Altlastenuntersuchungen/ -sanierungen zu hören. Aufgrund der Altlastensanierung müssen Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt werden.

#### **Bodenschutz**

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18935 zu sichern und abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

#### **Tragfähigkeit**

Vor Beginn der Hochbauarbeiten sollte durch entsprechende Untersuchungen die Tragfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen werden.

#### **Grundwasserstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einem stark wechselndem sowie erhöhtem Grundwasserstand unterliegt. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

#### **Erhaltung bestehender Sträucher und Einzelbäume**

Im Plangebiet befindliche Sträucher und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen.

## Anlage

### Liste heimischer Gehölzarten

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Amelanchier spec.</i>	-	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	-	Birne
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Steileiche
<i>Rhamnus carthartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball