

Bebauungsplan zwischen Riegelgrube und Bosenheimer Straße (Nr. 5/11)

TEXT

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

1.1 Gewerbegebiet Nr. 1

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 auf letzte Verbraucher beschränkt) mit nachfolgend aufgeführten innenstadt-relevanten Sortimenten unzulässig ist:

- Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazeutika)
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. 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

1.2 Gewerbegebiet Nr. 2

1.2.1 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 auf letzte Verbraucher beschränkt) mit den unter Ziff. 1.1.1 aufgeführten sowie den nachfolgend aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig ist:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse

1.3 Gewerbegebiet Nr. 3

1.3.1 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 auf letzte Verbraucher beschränkt) mit den unter Ziff. 1.1.1 aufgeführten sowie den nachfolgend aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig ist:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Elektrowaren / Unterhaltungselektronik („braunes Sortiment“)
- Waffen- und Jagdbedarf

1.4 Gewerbegebiete Nr. 1-3

1.4.1 Bei Handwerksbetrieben mit angeschlossenem Einzelhandel (sonstige Einzelhandelseinrichtungen) ist die Verkaufsfläche auf max. 30% der Bruttobetriebsfläche des Handwerksbetriebes beschränkt.

- 1.4.2 Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht nach Ziff. 1.1.1, 1.2.1 und 1.3.1 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 Aktionsflächen für Randsortimente sind unzulässig.

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

- 2.1 Gewerbegebiet Nr. 1 und Nr. 3

- 2.1.1 Grundflächenzahl 0,6
Baumassenzahl 4,0
maximale Traufhöhe 5,50 m
maximale Firsthöhe 7,50 m

- 2.2 Gewerbegebiet Nr. 2

- 2.2.1 Grundflächenzahl 0,6
Baumassenzahl 3,5
maximale Traufhöhe 4,50 m
maximale Firsthöhe 6,50 m

- 2.3 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt des an die jeweilige bauliche Anlage angrenzenden natürlichen Geländes.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 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, 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 Hofflächen zulässig.

- 4.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind 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 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und je 80 qm Pflanzfläche ein großkroniger Baum 1. Ordnung zu pflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen. Diese Maßnahmen sind nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.

- 5.2 Vorhandene Bäume mit einem in 1,00 m Höhe gemessenen Stammumfang über 0,80 m sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sie sind bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen und der jeweilige Baumstandort ist von Versiegelungen möglichst großflächig freizuhalten.
- 5.3 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und zu erhalten.
- 5.4 Die Baugrundstücke sind auf mind. 20% ihrer Fläche wie unter Ziff. 5.1 beschrieben zu bepflanzen, wobei die Pflanzflächen nach Ziff. 5.1 anrechenbar sind.
- 5.5 Bei neu errichteten baulichen Anlagen mit Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 5.6 Bei neu errichteten baulichen Anlagen sind fensterlose Wände oder fensterlose Wandteile über 100 qm Größe mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu begrünen.
- 5.7 Die an die Verkehrsflächen anschließenden öffentlichen Grünflächen – Verkehrsgrün – sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften mit Bäumen 1.Ordnung und Sträuchern gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und ohne Einsatz von Pestiziden extensiv zu pflegen.

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

- 6.1 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 0,30 m parallel zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

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

Ausnahmen können zugelassen werden:

- 7.1 zu 1.4.1 hinsichtlich eines größeren Anteils der Verkaufsfläche an der Bruttobetriebsfläche, sofern dies aufgrund des Warensortimentes sowie des Flächenbedarfs zur Ausübung der handwerklichen Tätigkeit geboten ist.

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 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. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollten Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Regenwasser sollte möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.
4. Bei Erdarbeiten im Bereich der Grundstücke Flur 45 Nr. 24/14 und 22/25 sind die von der Bezirksregierung Koblenz herausgegebenen „Nebenbestimmungen bei der Bebauung von Altablagerungen“ zu beachten.
5. Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der Flächen für Verkehrsgrün sowie die Standorte für Baumpflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Erfordernissen anzupassen.