

Textfestsetzungen

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde sowie die textlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB.

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

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind nach § 8 Abs.2 Nr. 1-4 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl	0,6
Baumassenzahl	0,85
Maximale Traufhöhe	14,00m
Minimale Traufhöhe	8,00m

2.2 Die zulässigen Traufhöhen werden gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Schnittpunkt zwischen Wandaußenseite des Gebäudes und Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise ist als eine von § 22 Abs.1 BauNVO abweichende Bauweise in der Art zulässig, wie sie sich nach den jeweiligen innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

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

- 4.1 Garagen und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hofflächen zulässig und sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- 4.3 Nebenanlagen i.S.v. §14 Abs.1 S. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S.v. §23 Abs.5 S.2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 LBauO)

- 5.1 Zulässig sind Flächdächer und geneigte Dächer (ausgenommen Pultdächer) mit einer Neigung bis max. 30°)
- 5.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.
- 5.3 Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies betrifft auch Hinweis- oder Einfahrtsschilder, Werbetafeln auf Kfz-Anhängern, Fahnenmasten etc.
- 5.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.



6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Die Baugrundstücke sind auf mind. 20% ihrer Fläche mit Sträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 1,50m zu bepflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Je 80qm Pflanzfläche ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung anzupflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Diese Maßnahmen sind nach § 178 BauGB in den auf die Realisierung der Bebauung folgenden zwei Vegetationsperioden durchzuführen.
- 6.2 Bei der Herstellung von Stellplätzen ist mind. je 5 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und zu erhalten.
- 6.3 Bei baulichen Anlagen mit Flächdächern sind diese extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.4 Bei baulichen Anlagen sind fensterlose Wände oder Wandteile über 100qm Größe mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- 6.5 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Grünflächen - Verkehrsgrün - sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften mit Bäumen 1. Ordnung und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen.
- 6.6 Vorhandene Bäume im Straßenraum 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.
- 6.7 Für, durch Baumaßnahmen, entfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

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

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Das anfallende, nicht mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigte, von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern (Rigolen und Sickerpackungen sind unzulässig).
- 8.2 Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen, das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.



8.3 Alle Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege in versickerungsfähigem Oberflächenbelag herzustellen.

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

Ausnahmen können zugelassen werden:

9.1 Zu 5.1 hinsichtlich anderer Dachformen und Dachneigungen sofern eine Störung des Stadtbildes nicht zu befürchten ist und sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt.

10 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

10.1 Die Verkehrsflächen werden für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige sowie Radwege festgesetzt.

Hinweise:

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

Ergeben sich bei Erd- und Bauarbeiten Anhaltspunkte für Altlasten im Gebiet, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen und das Vorgehen abzustimmen.

Das Abschieben des Oberbodens, -Zwischenlagerung und Sicherung hat entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften zu erfolgen und sollte bei der Herstellung von Freianlagen wiederverwendet werden. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu verbringen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern diese Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollte Regenwasser möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fußweg, Radweg, Fahrbahn ist nicht verbindlich, sie ist den örtlichen Erfordernissen anzupassen.

Es befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom im Planungsbereich. Diese ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich von diesem in Kenntnis zu setzen.

Es befinden sich Leitungen und Kabel der Kreuznacher Stadtwerke im Planbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Leitungen oder Kabel umzulegen sind, dies ist mit den Kreuznacher Stadtwerken abzustimmen.

Es befinden sich Fernmeldekabel der RWE im Planbereich. Die RWE ist frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen.

Es befinden sich Kabel von Kabeldeutschland im Planungsbereich. Vor Baubeginn ist zu klären, ob Kabel umzulegen sind, dies ist mit Kabeldeutschland frühzeitig abzustimmen.



Dieser Plan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil des Bebauungsplans Nr. 5/5.1.

Weitere Hinweise werden im Rahmen des Verfahrens ggf. noch ergänzt.

