

**Bebauungsplan Nord-Süd-Trasse zwischen Landfuhrbrücke
und Alzeier Straße (südlicher Bereich) Nr. V 1.1**

TEXT

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind Einzelhandelsgeschäfte unzulässig.

1.1.2 Die in § 8 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

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

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.1.1 Als Obergrenzen gelten:
Grundflächenzahl GRZ 0,8
Geschossflächenzahl GFZ 2,4
Traufhöhe 12,00 m

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Die Bauweise im Gewerbegebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise in der Art zulässig, wie sie sich nach den jeweils innerbetrieblichen Erfordernissen ergibt.

4.0 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

4.1 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der ausgewiesenen Hof- und Gartenflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

6.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 0°-30° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

6.2 Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind auch Flachdächer zulässig.

6.3 Im gesamten Plangebiet ist eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten unzulässig.

6.4 Ungegliederte Flächen von Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers von mehr als 50 qm Ansichtsfläche sind durch bauliche Elemente, Naturstein oder Begrünung zu gestalten.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.11,20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 17 Abs.1 LPflG)

- 7.1 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung in direkter Zuordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- 7.2 Die an die Verkehrsflächen anschließenden Grünflächen -Verkehrsgrün- sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften mit Bäumen und Sträuchergruppen gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und ohne Einsatz von Pestiziden extensiv zu pflegen. Eine Bodenversiegelung innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- 7.3 Im Bereich der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten und bei Verlust mit Pflanzgut entsprechend der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Baubedingte Rodungen zur Herstellung der Straße bzw. Brücke sind zulässig. Ersatzpflanzungen sind hier innerhalb einer Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Verkehrsanlage vorzunehmen.
- 7.4 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume ist eine Auswahl von Bäumen 1. Ordnung gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung anzupflanzen und zu unterhalten. Im Straßenraum ist pro Baum eine mind. 4 qm große Pflanzfläche offen zu halten. Bei beengten Verhältnissen sind auch schmalkronige Bäume zulässig.
- 7.5 In Vorgärten und im Straßenbereich ist die flächige Verwendung nicht heimischer Zwerggehölze als Bodendecker unzulässig.

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

- 8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Aufschüttungen in einer Breite bis 3,00 m zu dulden.
- 8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 0,30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßenfläche zu dulden.

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. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollten Fassaden an geeigneter Stelle begrünt und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

Regenwasser sollte möglichst zur Verwendung als Brauchwasser gesammelt bzw. auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

3. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen und der Flächen für Verkehrsgrün sowie der Standorte für Baumpflanzungen sind nicht verbindlich; sie sind den örtlichen Erfordernissen anzupassen.
4. Bei Überbauung der in der Planzeichnung gekennzeichneten mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Fläche (Altablagerung Nr. 13300006-222) muß vor Baubeginn durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter nachgewiesen werden, dass von den zu überbauenden Bereich keine Gefahren für die Umwelt ausgehen.

Sofern der vorgenannte Nachweis nicht erbracht werden kann, ist der vollständige Aushub der Altablagerung in dem von Überbauung betroffenen Bereich erforderlich und es ist durch Freimessung von Sohle und Wänden der Baugrube nachzuweisen, dass keine relevanten Schadstoffe mehr vorhanden sind. Hierbei sind das Handbuch des Ministeriums für Umwelt und Forsten „Grabarbeiten an Deponien und Altablagerungen“ sowie das von der Bezirksregierung Koblenz herausgegebene Merkblatt „Allgemeine Nebenbestimmungen bei der Bebauung von Altablagerungen“ zu beachten.