

Bebauungsplan West-Ost-Trasse zwischen Viadukt Salinenstraße und Bosenheimer Straße (Nr. V 2)

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

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

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -

1.3.1 Es darf nur eine bauliche Anlage mit dem festgesetzten besonderen Nutzungszweck Parkdeck errichtet werden zur Nutzung im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfseinrichtung Schule.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung -

1.4.1 Innerhalb des vom Bebauungsplan überdeckten Bereichs sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.1.1 Als Obergrenzen gelten:

Geschosszahl entsprechend dem Planeintrag

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschossflächenzahl GFZ 1,2 im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung

Geschossflächenzahl GFZ 0,6 im Bereich der eingeschossigen Bebauung

2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.2.1 Als Obergrenzen gelten:

Traufhöhe 12,00 m

Grundflächenzahl GRZ 0,8

Geschossflächenzahl GFZ 2,4

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -

2.3.1 Zulässig ist die volle Ausnutzung der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche in einer Höhe bis OK max. 114,00 m über NN.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise.

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

3.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule ist die Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise unter voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 35° Dachneigung zulässig. Pultdächer sind unzulässig.
- 6.2 Im gesamten Plangebiet ist eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten unzulässig.
- 6.3 Ungegliederte Flächen von Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers und Lärmschutzwänden mit mehr als 50 qm Ansichtsfläche sind durch bauliche Elemente, Naturstein oder Bepflanzung 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.
- 7.3 Die aus Pflanzelementen herzustellende Lärmschutzwand zwischen Bahnlinie und neuer Straßentrasse im Bereich zwischen Bau-km 0+160,00 bis Bau-km 0+700,00 ist mit Kletter- und Hängepflanzen gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 7.4 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume ist eine Auswahl von Bäumen 1. Ordnung gemäß der Artenliste der landespflegerischen Begleitplanung zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 7.5 Die als Hof- und Gartenflächen ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen sind in den nicht für Eingänge oder Einfahrten bzw. Stellplätze genutzten Bereichen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 7.6 In Vorgärten und im Straßenbereich ist die flächige Verwendung nicht heimischer Zwerggehölze als Bodendecker unzulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Bei Errichtung eines innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule zulässigen Parkdecks ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen und gutachterlich nachzuweisen, dass

a) die hierdurch verursachten Luftschadstoffe im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung folgende Konzentrationen nach der 23. BfSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten vom 16.12.1996) nicht überschreiten:

- Stickstoffdioxid, ermittelt als 98-Prozent-Wert der Summenhäufigkeits-Verteilung aller Halbstundenwerte 160 µg / cbm
- Rußpartikel, ermittelt als arithmetischer Mittelwert aller 24-Stunden-Mittelwerte oder Wochen- bzw. Monatsmittelwerte 8 µg / cbm
- Benzol, ermittelt als arithmetischer Mittelwert oder Wochen- bzw. Monatsmittelwert 10 µg / cbm

b) die hierdurch verursachten Schalleinwirkungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung folgende Immissionsrichtwerte nach der „ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 11.08.1998 nicht überschreiten:

Vor dem am stärksten durch Lärm betroffenen Fenster

- tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr 55 dB (A)
- in der lautesten Nachtstunde 40 dB (A)

- 8.2 In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit den Straßenbauarbeiten Lärmschutzwände entsprechend der zu dem Straßenprojekt West-Ost-Trasse durchgeführten schalltechnischen Untersuchung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

9.1 zu Ziff. 2.3.1

Größere Höhe baulicher Anlagen, sofern es sich um notwendige Anlagen zum Lärmschutz handelt.

9.2 zu Ziff. 6.1

Andere Dachneigungen und Dachformen, soweit dies zur harmonischen Einbindung in die vorhandene Bausubstanz erforderlich ist.

Hinweise

1. Bei Bauarbeiten zur Herstellung der Straße im Bereich nördlich des Grundstücks Flur 58 Nr. 57/17 zwischen Bau-km 1+20,00 und 1+140,00 sind folgende von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz erstellten Nebenbestimmungen zu beachten:
 - Die Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Abfallbehörde (SGD Nord in Koblenz) und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Oberen Abfallbehörde in Verbindung zu setzen.
 - Die Ablagerung ist im Bereich des Straßenkörpers vollständig auszukoffern. Die Baugrube ist auf die maßgeblichen Parameter bis zum OSW 2-Wert der Liste Alex 02 des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LFUG) freizumessen.
 - Belastete Aushubmassen sind möglichst im Hinblick auf Behandlung / Verwertung oder Beseitigung nach Kontaminationsgrad / Schadstoff zu separieren.
 - Zwischenlager sind so auszubilden, dass keine Schadstoffe ausgetragen werden. Die Baustelle ist abzusichern.
 - Bei Überschreiten der Z2-Werte der technischen Regeln der LAGA sind die Aushubmassen als besonders überwachungsbedürftige Abfälle der Sonderabfall – Management GmbH Rheinland – Pfalz (SAM) in Mainz anzudienen.
 - Die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaften sowie die Regeln für Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen (Nr. ZH 1 / 183 BGZ) sind zu beachten. Die Referate 22 und 32 der SGD Nord sind vom Arbeitsbeginn zu unterrichten.

- Dem Referat 32 der SGD Nord ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.
 - Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD Nord zu benachrichtigen. Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.
 - Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Nord, Referat 32, anzuzeigen. Der v.g. Dienststelle ist die Möglichkeit zur Besichtigung der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.
 - Nach Abschluss der Maßnahme ist der SGD Nord ein zusammenfassender Bericht in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Es sind die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters darzustellen. Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist anhand von Liefer- oder Wiegescheinen bzw. Annahmebestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.
 - Sofern durch die Anlage nachteilige, nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen, insbesondere zum Schutz des Grundwassers, vorbehalten.
2. Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
 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 Gegebenheiten oder Erfordernissen anzupassen.