

Bebauungsplan "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P 6)

Gemarkung Planig, Flur 1 und 7  
Gemarkung Bosenheim, Flur 8

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich als WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - und MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) -, südwestlich daran anschließend als MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - und GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - ausgewiesen.

Die Fläche des Umspannwerkes an der Mainzer Straße bleibt als Fläche für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) bestehen.

Im nördlichen Bereich zwischen Burgundenstraße und Appelbach sind Flächen für Kleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO):

1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO):

1.2.1 Die in § 5 Abs. 2 Nr. 1o BauNVO genannte Nutzungsart ist unzulässig.

1.3 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO):

1.3.1 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3.2 Wohngebäude und Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.4 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO):

1.4.1 Die in § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind zulässig.

1.4.2 Einzelhandelsunternehmen sind unzulässig, außer

a) nördlich der Mainzer Straße zwischen Gemarkungsgrenze Bosenheim/Planig und der Wegeparzelle Gemarkung Planig, Flur 7, Nr. 273/2,

b) südlich der Mainzer Straße zwischen Gemarkungsgrenze Bosenheim/Planig und der östlich dazu liegenden Bebauungsgrenze,

jeweils in einem Streifen von 55 m Tiefe und parallel zur Mainzer Straße, gemessen von der Straßenachse,

- c) zwischen Umgehungsstraße Ost (B 41, B 428) und der Gemarkungsgrenze Bosenheim/Planig in einem Streifen von je 150 m südlich und nördlich parallel zur Mainzer Straße (B 41), gemessen von der Straßenachse.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

- 2.1.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

2.2 Dorfgebiet - MD -

- 2.2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

2.3 Mischgebiet - MI -

- 2.3.1 Es gelten die im Plan eingetragenen Höchstgrenzen der GRZ, GFZ, First- und Traufhöhen.

2.4 Gewerbegebiet - GE -

- 2.4.1 Es gelten die im Plan eingetragenen Höchstgrenzen der GRZ, GFZ, First- und Traufhöhen.

3.0 Bauweise  
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

- 3.1.1 Es gilt die offene Bauweise

3.2 Dorfgebiet - MD -

- 3.2.1 Es gilt die offene Bauweise

3.3 Mischgebiet - MI -

- 3.3.1 Es gilt die offene Bauweise

3.4 Gewerbegebiet - GE -

- 3.4.1 Es gilt die offene Bauweise

- 3.4.2 Die Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m ist zulässig.

4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet

- 4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohboden) wird mit max. 0,75 m über Straßenniveau, bezogen auf Gebäudemitte, festgesetzt.

- 5.0 Außere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO)
- 5.1 Dächer mit einer Neigung von 35° - 38° sind zulässig im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet.
- 5.2 Dächer mit einer Neigung von 0° - 30° sind zulässig im Mischgebiet und Gewerbegebiet.
- 5.3 Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.4 Eine Dacheindeckung mit gewellten Platten ist im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 5.5 Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ist ein Kniestock bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Diese Höhe wird an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- 5.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.7 Freistehende Werbetafeln und -anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 6.0 Nebenanlagen
- 6.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 7.0 Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 24 und 25 BauGB)
- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Gebäudeflucht, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2 Im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 7.3 Die vorhandene Feldhecke (Gemarkung Planig, Flur 7, Nr. 281 und 282) ist, außer im Bereich der Straßenfläche, zu erhalten und ggfl. durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

- 7.4 Die Schutzpflanzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet/Dorfgebiet ist mit gleichartigen Gehölzen wie die vorhandene Feldhecke mit einem Pflanzabstand von 1,00 m bis 1,50 m zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Das Grundstück Gemarkung Planig, Flur 7, Nr. 273/2 (Wegefläche) ist zwischen der vorhandenen Gasregelstation und der nordwestlich davon liegenden Erschließungsstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Betriebs- und Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach belastet.
- 9.0 Lärmschutzanlage und Schallschutzmaßnahme  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9.1 Auf der für eine Lärmschutzanlage ausgewiesenen Fläche ist eine Lärmschutzwand oder ebenso geeignete andere Anlage mit einer Höhe von 3,50 m und einer Dicke von max. 2,00 m zu errichten und auf Dauer zu unterhalten. Die Errichtung der Lärmschutzanlage auf der Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 9.2 Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, daß die jeweils zulässigen Schalleistungspegel, bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.
- 9.2.1 Die anrechenbaren Grundstücksflächen sind im Gewerbe- und Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hofflächen, im Dorfgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die hinter der straßenseitigen Bauflucht liegenden Grundstücksflächen.
- 9.2.2 Die zulässigen Schalleistungspegel betragen tagsüber/nachts für
- a) Gewerbegebiet A und B: Lw" 60/45 dB (A)
  - b) Mischgebiet I a - I c: Lw" 55/40 dB (A)
  - c) Dorfgebiet II a - II e Lw" 50/35 dB (A)
- 10.0 Einfriedungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 10.1 Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
- 11.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 11.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 1,50 m hinter der Straßengrenzungsline und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 1,50 m Höhe zu dulden.
- 11.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßen-

begrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- oder Bürgersteigfläche zu dulden.

12.0 Garagen

12.1 Garagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mind. 5,00 m von der Straße her offen bleiben.

Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche von mind. 5,00 m Länge bis zur anschließenden Rampe angelegt wird.

12.2 Garagen im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

13.0 Fläche für die Versorgung (Umspannwerk)

13.1 Es sind nur Anlagen zulässig, die der ausgewiesenen Nutzungsart entsprechen.

14.0 Grünfläche, Dauerkleingärten

14.1 Es sind nur solche baulichen Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck einer Kleingartenanlage nicht widersprechen (Gartenlauben u. ä.).

14.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf ein Gebäude errichtet werden, das ausschließlich der ausgewiesenen Nutzungsart (Vereinsheim) entspricht.

15.0 Ausnahmen  
(§§ 31 und 36 BauGB)

Von den vorstehenden Vorschriften können Ausnahmen zugelassen werden hinsichtlich:

15.1 Der Höhe von massiv erstellten Einfriedungen bis max. 2,50 m im Mischgebiet und Gewerbegebiet, jedoch nur an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ab straßenseitiger Baugrenze.