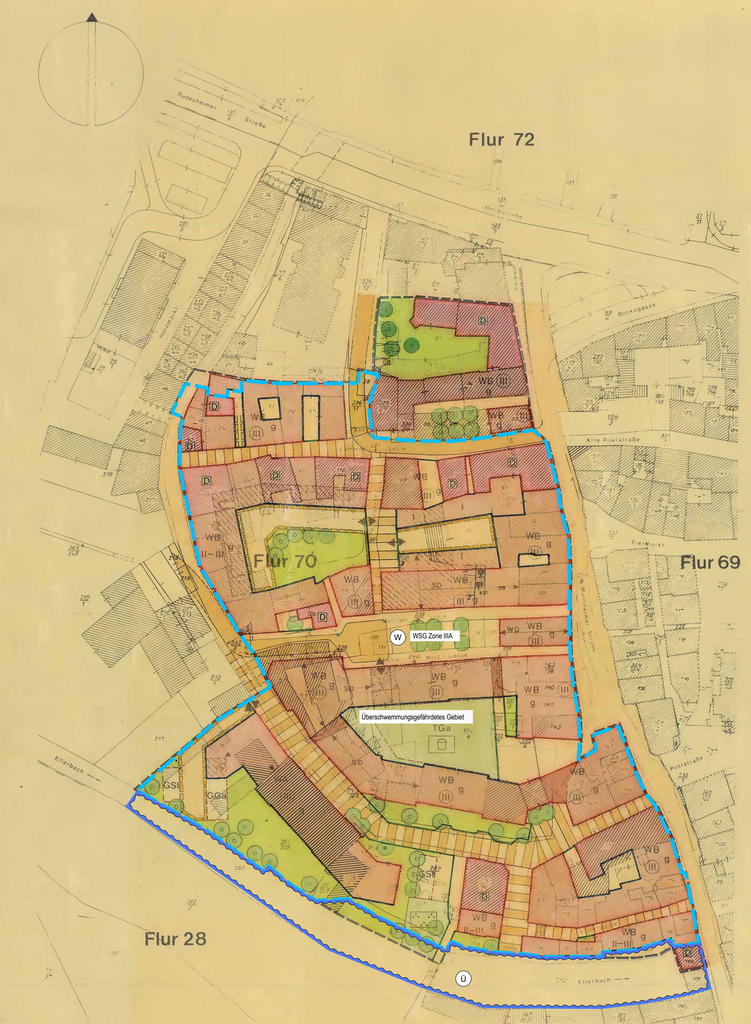
BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE, GERBERGASSE UND ELLERBACH

(Nr. 1c/5) **1.Änderung**

BAD KREUZNACH

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes II vom 12. 8. 1977, bekanntgemacht am 15. bzw. 17. 8. 1977



Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZVO 90)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Landeswassergesetz (LWG)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 07.07.1983 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Mannheimer Straße, Gerbergasse und Ellerbach" (Nr. 1c/5) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit Bescheid von 12.10.1983, Az.: 379-5103-1c, genehmigt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde der Bebauungsplan in vereinfachten Verfahren geändert.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 28.10.1993

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, sowie § 1 Abs. 2 der BauNVO u.d. F. vom 15.9.1977)

WA – WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB – WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, sowie § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO)

z.B. III – Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
z.B. (III) – Zahl der Vollgeschosse - zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, sowie § § 22 und 23 BauNVO)

g – Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflachen (Hof – und Gartenflächen)

BAUGESTALTUNG

SD – Satteldach
WD – Walmdach
Hauptfirstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen, Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw., öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
Ein – und Ausfahrt
Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, im Erdgeschoß freizuhalten
Treppe
Gehweg, befahrbar
Durchgang

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

Zu erhaltende Baume
Anzupflanzende Baume
Parkanlage – öffentlich
Spielplatz – öffentlich

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Flächen für Stellplatze oder Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BBauG)
GSt – Gemeinschaftsstellplätze
GGa – Gemeinschaftsgaragen
TGa – Tiefgarage
Garagen im Erdgeschoß zulässig
D – Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Flächen für Abgrabungen, Aufschuttungen und Stutzmauern (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BBauG)
Abgrabung
Stützmauer
Mit Geh – Fahr – und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr 21 und Abs.6 BBauG) zugunsten der Anliegergrundstücke
Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)
Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 76 ff WHG
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
W – WSG Zone IIIA

Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes " Bad Kreuznach, nördlich der Nahe" Zone IIIA (EDV-Nr. 401 000 440)

Festsetzungen 4.0 bis 5.2.5 entfallen

Festsetzung 8.2 entfällt

Text

1.o Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet wird in seinem südwestlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in allen anderen Bereichen als besonderes Wohngebiet (WB).

1.1.1 In Allgemeinen Wohngebiet sind nur die in § 4 (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1.1.2 Im besonderen Wohngebiet sind nur die in § 4a (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4a (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

1.3 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. ~~Straßenseitig Flächen sind nach der Straße hin zu begrünen.~~

2.o Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Innerhalb der als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Innerhalb der als "besonderes Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, daß als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2.3 Im "besonderen Wohngebiet" gilt bezüglich der Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse, daß die Dachgeschosse ohneAnrechnung zusätzlich ausgebaut werden dürfen, wenn das vorhandene Dach bzw. seine Struktur erhalten bleibt.

3.o Bauweise (§ 22 BauNVO), § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Bei den als "denkmalwürdige Gebäude" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4.o Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen
~~(§ 111 Abs.1 Nr.1 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.3.1974).~~ (gem. § 123 Abs.5 LBauO)

4.1 Allgemeine Anforderungen
Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind in ihren Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.

4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung
Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasierten Material, Metallglas, Keramik, ~~und~~ oder großflächige Asbestzementplatten u.Kunststoffverkleidungen sowie hochglänzende Kunststoffputze und Anstriche verwendet werden.
Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, sodaß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material oder Gestaltungsfarbe die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.

4.3 Holzfachwerk
Bestehende Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten. Bei Umbauten soll Fachwerk von künstlerischer oder handwerklicher Bedeutung freigelegt werden.

4.4 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind wie folgt zu gliedern:
Auf einer Strecke von 20 m ist mindestens ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe zwischen 0,50 und 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenbreiten entstehen sollen. Bei kürzeren Fassadenabschnitten sind entsprechend kleinere vertikale Gliederungen vorzusehen, die durch deutliche vertikale Begrenzungen ablesbar sein müssen.

4.5 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn die Straßenbreite zwischen den Häuserfronten mind. 8,00 m beträgt und ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.6 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 – 50 ° auszubilden.
Bei denkmalwürdigen Gebäuden sind Dachformen, -neigungen und -flächen unverändert beizubehalten.
Die Dacheindeckung soll in Farbton dunkel und kleinformatig sein. Soweit die Dächer vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, sind sie mit Ziegeln, Schiefer oder schieferähnlichem Material abzudecken.

4.7 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben. Die Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,50 m sein, wobei die Addition aller Gaubenbreiten höchstens 2/5 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dacheindeckung der Gauben ist im Material dem Dach anzupassen.

4.9 Drempel sind bis zu einer Höhe von o,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

5.o Werbeanlagen und Automaten (nur entlang der Mannheimer Straße und im Bereich des neuen Platzes zwischen Metzgergasse und Michel-Mort-Gasse zwischen Mannheimer Straße und Gerbergasse)
~~, und Automaten~~

5.1.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von o,25 m² bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

~~und Automaten~~

5.1.2 Werbeanlagen sind nach Größe, Zahl, Werkstoff, Farbe und Standort derart auszubilden und zu gestalten, daß sie sich in das Straßenbild einfügen, bzw. deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

5.1.3 Notwendige Tragkonstruktionen, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt anzubringen oder als untergeordneter Teil der Werbeanlage auszubilden. Bei Leuchtreklamen und beleuchteten Werbeanlagen sind Leitungen unter Putz zu verlegen.

5.1.4 Ungenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind dauerhaft zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

5.2.o Besondere Vorschriften (zu Werbeanlagen und Automaten):

5.2.1 An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.

5.2.2 Neu hinzukommende Werbeanlagen müssen in Form, Material, Farbe und Maßstab auf bereits an benachbarten Gebäuden vorhandene Werbeanlagen Rücksicht nehmen.

5.2.3 Eine Werbeanlage ist in der Art einer aufgemalten Schrift oder – flach anliegend – in plastischen, leuchtenden oder nicht leuchtenden Einzelbuchstaben bis zu 35 cm Höhe stattlich, wenn der umfassende Flächeninhalt der Werbeanlage in Erdgeschoßbereich nicht größer als 1,50 qm und in den Obergeschossen nicht größer als o,60 qm ist und dabei 4 % der Fassadenflächen nicht überschritten wird, bei einer mehrteiligen Werbeanlage gilt das Flächenmaß von 1,50 qm bzw. o,60 qm für die Gesamtheit aller Teile; die Ausladung der plastischen Schriftstöße darf nicht größer als 12 cm sein.

5.2.4 Eine vorstehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein individuell gestaltetes Vorstehschild in filigraner Metallarbeit handelt; seine Größe muß auf das Bauwerk, an den es angebracht wird und dessen Umgebung abgestellt sein; der Flächeninhalt darf innerhalb der äußeren Begrenzungslinien höchstens 1,60 qm betragen; solche Schilder dürfen mit Lampen oder Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche versehen sein.

5.2.5 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.

6.o Nicht Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

6.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Ellerbaches sind parkartig mit Bäumen anzulegen (z.B. Birkenpappeln – Populus simonii).
Für die innerhalb der Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstellflächen ausgewiesenen Bäume sind standortdurchlässige, schmalkronige Arten (z.B. Scheinakazie – Robinia monophilla) vorzusehen.

6.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsraum aus einzusehen sind. Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse, insbesondere am öffentlichen Verkehrsraum, sollen erhalten und bei Verlust durch mindestens gleichwertige Pflanzen ersetzt werden.

7.o Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenze ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.
Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

8.o Ausnahmen
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

8.1 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beschränkt wird.

8.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen;

8.3 der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8.4 Vorschriften nach § 123 (5) LBauO (über die Handhaben der §§ 17 und 19 LBauO)

Der rückwärtige Bauwich ist abweichend von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, sodaß er nötig, auch ganz entfallen kann.

9.2 Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zu den überirdischen Grundstücksgrenzen dürfen abweichend von § 19 (1) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

9.3 Der Belichtungswinkel nach § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in den Dachern von Einzelhäusern, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

9.4 Abstände zur Wahrung des Nachbarfriedens von nachgewiesen von Schornsteinen, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 47 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2256, 2617), mehrfach durch Art. 3 G v. 1. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),

b) Landeslauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) in der Fassung der Änderung der Landesbauordnung vom 24. Juli 1982,

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der derzeitigen Fassung,

e) § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. Nr. 3/79),

f) § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ber. S. 1193) mit allen Änderungen,

g) Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1975.

Nachweis über das Verfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 16.11.1981
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
-Bauverwaltung-
Im Auftrag:
Schad
Stadtbaudirektor

Planfertigung und Bearbeitung:
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Zalli
Dipl.Ing.

Die Katasterunterlage ist nach Übernahme des Katasteramtes angefertigt. In topographischer Hinsicht ist sie durch Feldvergleich und örtliche Messung von der Vermessungsverwaltung auf den Stand vom März 1983 gebracht worden.

Bad Kreuznach, den 07.04.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:

Gemäß § 2a (2) BBauG fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.11.1980 die Erörterung mit den Bürgern am 18.11.1980 statt. Zusätzlich lag der Vorentwurf in der Zeit vom 20.11.1980 bis einschl. 03.12.1980 zur Einsichtnahme aus. Die gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes erforderliche Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 05.11.1980 erfolgt.

Bad Kreuznach, den 07.04.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung vom 07.07.1983 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und obenstehendem Text, als Satzung beschlossen.

Bad Kreuznach, den 08.07.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Genehmigt
Koblenz, den 12. Okt 1983
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag:
Zeeb
Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.1983 in der Zeit vom 21.04.1983 bis 20.05.1983 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 8.04.1983 benachrichtigt worden.

Bad Kreuznach, den 20.05.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Bauamtmann

Genehmigt
Koblenz, den 12. Okt 1983
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag:
Zeeb
Baudirektor

Inkrafttreten und Aufhebung best. Vorschriften

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 12.10.1983 Az. 379-5103-1c am 21.12.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung - Planungsamt - bereitgehalten.
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten die Baupolizeiverordnung der Stadt Bad Kreuznach über die baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke vom 31.10.1959 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 08.08.1960, soweit sie nach § 173 BBauG fortgeltende Wirkung hat, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Bad Kreuznach, den 21.12.1983
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme der Bescheide der Bezirksregierung Koblenz vom 12.10.1983 und vom 17.02.1986 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.11.1993 rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzungen und Begründungen zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 04.11.1993

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Schwindt
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kreuznach, den 10.05.2019

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB erfolgte am 24.04.2017.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.04.2017 in Form einer öffentlichen Erörterung des Vorentwurfes am 03.05.2017 sowie in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 04.05.2017 bis einschließlich 19.05.2017.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 10.05.2017 an die betreffenden Stellen.

4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange
Der Entwurf (Planzeichnung, Begründung und textliche Festsetzungen mit nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen) lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschluss vom ..... und ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich aus.
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben an die betreffenden Stellen vom .....

5. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Bad Kreuznach hat nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am ..... den Bebauungsplan als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 GemO und § 88 LBauO beschlossen.

Bad Kreuznach, den .....

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten und der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kreuznach, den .....

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)

7. Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3BauGB erfolgte am .....

Bad Kreuznach, den .....

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)

10 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

10.1 Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III A eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach GmbH. Die Schutzbestimmungen der zukünftigen Rechtsverordnung und das DVGW-Arbeitsblatt W101 sind bei der Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen zu beachten, insbesondere folgende Punkte:

- Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten und der DIN 1986 T 30 eingehalten werden.
- Das von den PKW-Stellflächen und das von nichtmetallischen Dächern sowie das von den mit beschichteten Materialien gedeckten Dächern abfließende Oberflächenwasser darf breitflächig über die Bodenzone auf dem gleichen Grundstück ohne Einleitungserlaubnis versickert werden.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" VAwS erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Kleinmengen und Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der Schutzzone III A verboten ist.
- Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- Bohrungen, z.B. Erdwärme sind ausgeschlossen.

10.2 Bis auf den nördlichen Teil unterhalb der Rüdesheimer Straße liegt das Bebauungsplangebiet vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Ellerbaches (Gewässer II. Ordnung) und der Nahe (Gewässer I. Ordnung). Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

10.3 Im Süden grenzt das Plangebiet an den Ellerbach und somit an das Überschwemmungsgebiet an, im äußersten Süden ragt das Plangebiet geringfügig in das Überschwemmungsgebiet hinein. Bei Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich und es sind die Bestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes (Nahe / Ellerbach) zu beachten.

10.4 Nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) hat die Erteilung der Genehmigung bei Gebäuden im 40m-Bereich des Ellerbaches jeweils im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

10.5 Das Gebiet des Bebauungsplans wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Kurhalle/Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Theodorshalle I" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Kurhalle/Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle I" wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.

10.6 Sofern Eingriffe in den Baugrund erfolgen, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

10.7 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Sofern Neubauten geplant werden, werden Radonmessungen in der Bodenluft des Baulotzes oder Baugebietes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für ihre Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, Messungen über mehrere Monate durchzuführen, um saisonale Schwankungen, insbesondere Erhöhungen durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei folgende Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radonge rechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gammal;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (RadonBfu.rlp.de).

E:\FA01\Amt51\Vermessung\Bebauungsplän\B-Plan_1c-5_1\Aenderung\Planung\Entwurf 2019-08-06.dwg