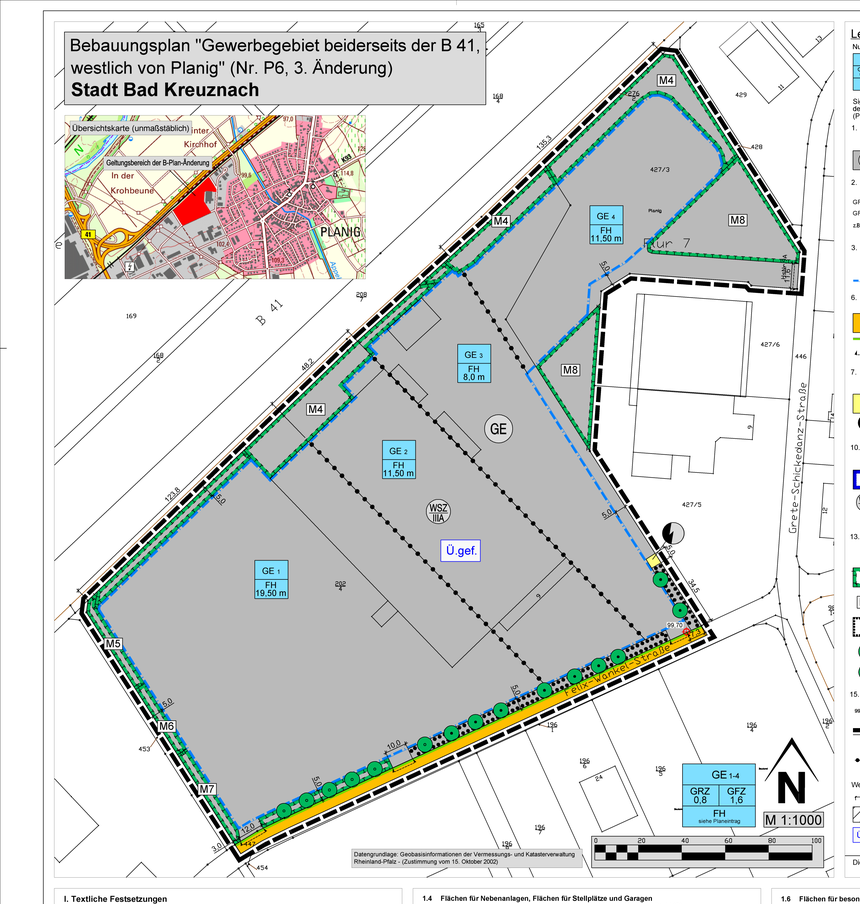
Bebauungsplan "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach



I. Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig*" (Nr. P6) werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung geändert.
In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Gewerbegebiet (**GE**) (§ 8 BauNVO) *(siehe Plandarstellung)*.

1.1.1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsunternehmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Änderungs-Gebieten ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

1.1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in Änderungs-Gebietsgebieten allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.1.1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Änderungs-Geltungsbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GRZ**).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GFZ**).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Firsthöhe (**FH**)
Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.
Dies ist bei geneigten Dächern somit die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie), bei Flachdächern die Attika (geschlossene, feuerhemmende wandartige Bauteile zur Abdeckung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
Es werden unterschiedliche maximale Firsthöhen für die jeweiligen Teilbereiche **GE1, GE2, GE3** und **GE4** festgesetzt.
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die verschiedenen Teilgebiete).

1.2.3.2 Überschreitung der Firsthöhe durch besondere Anlagen / Aufbauten
Die Firsthöhe darf für betriebsbedingte, technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufsätze)- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2 Überschreitung der Firsthöhe durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung
Die Firsthöhe darf für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, sofern die in Ziffer 2.2f. getroffenen Festsetzungen, auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen, eingehalten werden.

1.2.3.3 Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe im Teilbereich **GE 3**
Eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen ist im Teilbereich **GE 3** für turm- oder silo-artige Bauwerke mit einer maximalen Grundfläche von (insgesamt) 70 qm zulässig, welche eine maximale Firsthöhe wie die Gebäude im Teilbereich **GE 1** aufweisen dürfen.

1.2.3.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der im Plan eingezeichnete Punkt an der Baugrenze Grenze der östlichen Zufahrt von der Felix-Wankel-Straße auf das Betriebsgelände (Oberkante der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN; *siehe Markierung in der Planzeichnung*).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig, wobei aber - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m zulässig ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.3 Der unter Ziffer 1.4.1 festgesetzte Ausschluss gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu einem öffentlichen Weg aufweisen und keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen.

1.4.4 Als Ausnahme von der Festsetzung unter Ziffer 1.4.3 kann eine Fläche für eine neue Trafostation auch näher an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder einen öffentlichen Weg gebaut werden, wenn sie gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche pflanzt werden, sofern sie von diesen Flächen einen Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch nimmt. Flächen von einer Photovoltaikanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie festgesetzte Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) dürfen dafür aber nicht in Anspruch genommen werden.

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

1.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.5.1.1 Zur Sicherung der Erhaltung der Zauneidechsen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.5.1.2 Zur Sicherung eines günstigen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse" (Büro Viriditas 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen.
Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Maßnahmen (hier lediglich zusammenfassend aufgelistet):

I. Vorbereitende Maßnahmen

a. Vorbereitende Mahd der gras- bzw. krautbestandenen Bereiche der Randflächen, die als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 12) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

b. Vorbereitende Entbuschung der Bereiche der Brachfläche im Nordosten (Flst. 427/3), welche als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, vorbereitend zur Vergrämung des Bauschutthaufens der Halle 4 (aktuelles Freilager verbleibt der bestehenden Halle) gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 12-13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

c. Vorbereitende Entsiegelung des Bereiches der geplatteten Hoffläche, der im Südwesten des Flurstücks 427/3 in die im Fachbeitrag festgelegte Zeitfalle „Erweiterung Südwest" ragt, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

d. Anlage und Unterhaltung einer Steilwand an dem am Nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegenen Erdwall, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

e. Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensraumes, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 13-15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages, sie insbesondere 1. Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Mauereidechsen (40 Steinhaufen)
- Anlage von Eiablageplätzen für Mauereidechsen (40 Sandhaufen)
- Anlage von Gabionen als Sonnen- und Ruheplätze 60 Gabionen (60 ifm).

f. Aussamung durch Baustoffe
entlang der Grenzen zwischen dem Eidechsenlebensraum und den Baubereichen im jeweiligen Bauabschnitt zur Sicherung der Reptilienlebensraume während der Bauphasen gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.2 (S. 15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

II. Vergrämung betroffener Tiere

Vergrämung der im Bereich des Plangebietes lebenden Individuen der Mauereidechse gemäß den entsprechenden Vorgaben, auch zum zeitlichen Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Baubereiches, in Kap. 1.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

III. Begleitende Maßnahmen

In Form von Pflegemaßnahmen auf den Zieflächen der Vergrämung gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.4 (S. 17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

IV. Bestellung einer Umweltfachbegleitung und Einrichten eines Risikomagements

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. 1.5 (S. 17) des o. g. Fachbeitrages, unter steiger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

V. Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge der Maßnahmenschritte

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. (3. (S. 18) des o. g. Fachbeitrages

Aus den Vorgaben des Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (s. u.).

Der o. g. Fachbeitrag ist zum Umweltbericht und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanes.

1.5.1.3 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4" bis „M8" gekennzeichnet sind, sind gemäß den Vorgaben des o.g. Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. Ziffer 1.5.1.2).

1.5.1.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde nicht als Maßnahmenbereiche „M4" bis „M8" gekennzeichnet sind, sind entweder der freien Entwicklung überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (mit den benachbarnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusaen und regelmäßig zu mähen.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung 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 jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.
Diese zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).

1.6.2 Im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes ist im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabenzulassungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nahe gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Greete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind an den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Kap. V aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei sind die in Kap. V. des vorliegenden Satzungstextes getroffenen Vorgaben hinsichtlich der Pflanzgrößen (Ertenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.
Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Objektplanung angepasst werden und somit um bis zu 8 Meter vom jeweils eingezeichneten Standort entfernt gepflanzt werden, wobei jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.
Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.
Es sind ggf. Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und flächigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Ausfällen in adäquater Weise zu ersetzen. Es sind die Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / **Artenschutz**:
Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse" (Viridistas 2017b) individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.
Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und der gemäß Ziffer 1.5.1.2 zu bestellenden Umweltfachbaueitung abzustimmen, und es ist jeweils zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.
Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Textfestsetzung Ziffer 1.5.1.2).
Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserrechtliche Vorgaben - Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem" (http://www.hochwassermanagement.rlp.de/anwendets/8721/) vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
Daraus resultierend ist zu Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, *Objektschutz und baulicher Vorsorge*" vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „*Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen* " des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUF) Rheinland-Pfalz vom 2008) aufgeführten Empfehlungen (hoher: Keller allenfalls mit wasserdichtet, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller, hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

2. Wasserrechtliche Vorgaben - Trink- und Grundwasserschutz
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ein betrachtlicher Teil des Gesamt-Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (VO50, Bad Kreuznach, nordöstl.der Nahe", EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
Bis zum Erlass einer Schutzgebietsverordnung sind die Trinkwasserschutzbestimmungen zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

8. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen und der Begründung bzw. im Fachgutachten genannten DIN-Normen sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, zur Einsicht zur Verfügung.
Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH unter der Adresse http://www.beuth.de bzw. Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, möglich.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Eintreten der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung) am .....

IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

1. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig*" (Nr. P6, 3. And.) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes.
Die zeichnerisch und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.
Die außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung liegenden Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von dieser 3. Änderung nicht berührt, sodass in diesen Bereichen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert gültig bleiben.

V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit von konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.
Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die diese Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte einen hohen Zierwert aufweisen. Es dürfen keine Sorten (z. B. Domen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Beläubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-/Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vogel und Insekten) bieten.
Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.
Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zufahrungen und ähnlichen angrenzenden auch andere repräsentative Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste [Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

VI. Rechtsgrundlagen

(jeweils in der aktuellen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
- Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch den Rat der Stadt Bad Kreuznach am **15.10.2015**.
- Erneuter Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung) mit vergrößertem Geltungsbereich und im Regel-Verfahren gemäß § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Bad Kreuznach am **18.05.2017**.
- Beschluss ortsüblich öffentlich bekannt gemacht am **12.06.2017**.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Erörterung des Vorentwurfes am **20.06.2017**, nach ortsüblicher Bekanntmachung am **12.06.2017**, sowie in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes vom **22.06.2017** bis zum **07.07.2017**, nach ortsüblicher Bekanntmachung am **12.06.2017**.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben an die betreffenden Stellen vom **12.06.2017**.

Öffentliche Auslegung
- Beschluss des Rates der Stadt Bad Kreuznach zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **14.12.2017**.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB - mit Planzeichnung, Satzungstext (mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc.) und der Begründung sowie Anlagen - für die Dauer eines Monats vom **08.01.2018** bis **09.02.2018**, nach ortsüblicher Bekanntmachung am **30.12.2017**.
- Beschluss über das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung am **22.03.2018**.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Benachrichtigung über das Öffentlegungsverfahren) durch Schreiben an die betreffenden Stellen vom **20.12.2017**, mit Setzung einer Frist zur Rückmeldung bis zum **09.02.2018**.
- Beschluss über das Ergebnis dieser Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am **22.03.2018**.

Satzungsbeschluss
- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat Bad Kreuznach am **22.03.2018**.

Bad Kreuznach, den .....

Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)
(Oberbürgermeisterin)

Ausfertigungsvermerk
Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bezeugt, dass der textliche und der zeichnerische Inhalt der Urkunde mit dem Willen der Stadt Bad Kreuznach als Rechtssatzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Bad Kreuznach, den .....

Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)
(Oberbürgermeisterin)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Eintreten der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung) am .....

Bad Kreuznach, den .....

Dr. Heike Kaster-Meurer (Siegel)
(Oberbürgermeisterin)

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner
DÖRHÖFER & PARTNER
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
☎ 06130/931660-0
⌕ 06130/91969-18
✉ info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
Bebauungsplan "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig (Nr. P6, 3. Änderung)

Plan:
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.03.2018

Auftraggeber:
Stadt Bad Kreuznach

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	db/bk	22.03.2018	148e/16