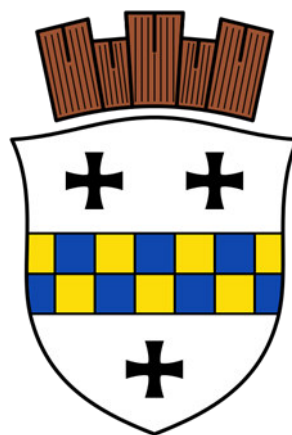


Stadt Bad Kreuznach



BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN ELLERBACH UND AGNESIEN- BERG, AN DER SCHLEIFMÜHLE“

(NR. 13/6, 1. ÄNDERUNG)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- VORENTWURF-

Projekt 1253/ Stand: September 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**
Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: „Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung“

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung“ festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die dem Wohnen von Menschen mit besonderem Wohn- oder Betreuungsbedarf dienen, insbesondere:

1. Wohngebäude für besondere Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen, Pflegewohnen, gemeinschaftliche Wohnformen oder inklusives Wohnen),
2. Räume und Gebäude für Verwaltung, Organisation und Betreuung der Einrichtung,
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für gesundheitliche Betreuung sowie Dienstleistungen, die der Versorgung der Bewohner dienen.
2. Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und therapeutische Dienstleistungen, soweit sie der Nutzung des Sondergebietes funktional zugeordnet sind.
3. Einzelhandelsbetriebe sowie gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung der Einrichtung dienen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sind den jeweiligen Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 % von 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist den jeweiligen Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Als Bauweise wird für die Sondergebiete SO1 und SO3 die offene Bauweise festgesetzt.

Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet SO2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen

1.3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen sind Stellplätze für Rettungsfahrzeuge sowie Flächen für die Andienung ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

Garagen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig. Spiel- und Bewegungsbereiche einschließlich der zugehörigen nicht gebäudeartigen Anlagen sind hiervon ausgenommen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

Gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

1.6 Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Ableitung hat über einen Drosselabfluss zu erfolgen, sodass der Abfluss zeitlich verzögert wird.

1.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind neben den zur Erschließung erforderlichen Fußwegen, Aufenthaltsbereiche mit Anlagen, wie Pergolen, Wasserspiele und Sitzterrassen, die dem Charakter der Grünfläche funktional angemessen sind, sowie Spiel- und Bewegungsbereiche für die Bewohner zulässig.

Weiterhin sind Flächen für Anlagen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet sowie aus den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten.

PG

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Errichtung von Anlagen gem. Abs. 1 dieser Festsetzung ist zulässig.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 GFL-R

Die Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Plan ausgewiesenen Wohnanlage, der Trafostation sowie der Anlieger der Kleingartenanlage belastet.

1.8.2 Notabflusswege (NAW)

Die in der Planzeichnung als Leitungsrecht zum Zweck „Notabflussweg“ gekennzeichneten Flächen sind als Notabflusswege für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser dauerhaft freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Lagerungen, die den Wasserabfluss beeinträchtigen, sind unzulässig.

1.9 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Solarnutzung

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Verpflichtung gilt für nutzbare Dachflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m².

Werden auf den Dachflächen Solarwärmekollektoren installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

Kombination mit Dachbegrünung

Soweit sich die Verpflichtung zur Solarnutzung und die Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ziffer 1.11.6 auf dieselben Dachflächen beziehen, sind beide Anforderungen unter Berücksichtigung der technischen und konstruktiven Gegebenheiten aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ziffer 1.11.6 bleiben im Übrigen unberührt.

Ausnahmen und Befreiungen

Die Pflichten entfallen, soweit:

- Die Errichtung oder der Betrieb der Anlagen technisch unmöglich ist.
- Die Ausrichtung und dauerhafte Verschattung des Gebäudes eine Wirtschaftlichkeit nachweislich ausschließt.

Untergeordnete, maximal eingeschossige Bauteile, die der Erschließung oder Verbindung von Hauptgebäuden dienen, sind von der Verpflichtung zur Ausstattung mit Photovoltaikmodulen ausgenommen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Beläge sind barrierefrei, trittsicher sowie rollstuhl- und rollatorgeeignet auszubilden. Aufgrund der Nutzung durch stark sturzgefährdete und mobilitätseingeschränkte Personen werden insbesondere haufwerksporige Pflastersteine / Porenpflaster, wasserdurchlässiger Asphalt oder vergleichbare, ebene und erschütterungsarme Beläge mit versickerungsfähigem Unterbau empfohlen.

Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Ausgleichsfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist dabei in einem Wechsel aus offenen Rasen- und Wiesenflächen auszugestalten. Gehölzpflanzungen (truppweise oder als Einzelgehölze) sind zur Gliederung der Fläche und zur ökologischen Aufwertung zulässig.

1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.11.1 Allgemeine Bepflanzungsvorgaben

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen.

Entlang der nördlichen Straßenseite Agnesienberg ist eine aufgelockerte Baumreihe aus Laubgehölzen 2. Ordnung zu pflanzen.

Neuanpflanzungen sind entsprechend den nachfolgenden Vorgaben herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Gehölzbestände sind, soweit sie nicht aufgrund zulässiger baulicher Maßnahmen entfallen, zu erhalten. Bei Entfall sind Ersatzpflanzungen gleichwertig spätestens in der nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen.

Bäume dürfen nicht gekappt werden. Es ist untersagt die gesamte Krone, einzelne Kronenteile oder einzelne Äste ohne Erfordernis stark einzukürzen. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht dürfen einzelne Äste entnommen werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Kreuznach ist zu beachten.

1.11.2 Begrünung der Stellplätze

Entlang von Stellplatzanlagen ist ein durchgehender, mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen neu anzulegen und dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist pro angefangene 5 Stellplätze mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Laubgehölz 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen gemäß Absatz 1 ausgenommen sind Flächen, die explizit als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind, insbesondere die unterhalb der PG festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt).

1.11.3 Erhalt von Gehölzbeständen (Ufervegetation)

Die vorhandene Ufervegetation entlang des Ellerbachs ist zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.11.4 Sukzessionsfläche

Zum Schutz und Selbstentwicklung der Ufergehölze ist ein Schutzstreifen der Sukzession zu überlassen. Pflanzungen von ufergerechten Gehölzen sind unterstützend in die Sukzession vorzunehmen; selektive Pflanzeingriffe sind zulässig.

1.11.5 Neupflanzungen

Neupflanzungen von Gehölzen sind entsprechend der Gehölzartenliste auszuführen, wobei der Standort bis zu 4,00 m verschoben werden kann; entsprechendes gilt für die im Zuge von Baumaßnahmen entfallenden Gehölze.

1.11.6 Dachbegrünung

Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von bis zu 14° zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dies gilt entsprechend bei der Umwandlung bestehender Dachformen in Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 14°.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die als begehbare Terrassen, Balkone oder Glasdächer ausgebildet werden.

Soweit sich die Begrünungspflicht mit der Verpflichtung zur Solarnutzung gemäß Ziffer 1.9 überschneidet, sind Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung grundsätzlich miteinander zu kombinieren. Soweit aufgrund der Bauart, Anordnung oder Aufstellung der Photovoltaikanlagen, insbesondere aufgrund eines geringen Abstands zwischen den Photovoltaikmodulen und dem Dachaufbau, eine dauerhafte Entwicklung der extensiven Vegetation unterhalb der Module nicht gewährleistet werden kann, kann in den unmittelbar durch die Photovoltaikmodule überstellten Bereichen auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Die festgesetzte Vegetationstragschicht ist auch in diesen Bereichen herzustellen.

Die Dachbegrünung ist als extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm starken, belebten Substratschicht und einem Regenwasseranbau in der Drainschicht herzustellen. Eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Die Begrünung hat mit standortangepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu erfolgen. Soweit nach den vorstehenden Regelungen auf eine Bepflanzung unterhalb von Photovoltaikmodulen verzichtet wird, ist dort eine Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 12 cm herzustellen.

Bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden baulichen Anlagen kann bei der Umwandlung der vorhandenen Dachform von der Begrünungspflicht abgesehen werden, soweit deren Umsetzung aus statisch-konstruktiven Gründen nicht möglich ist.

1.11.7 Pflanzauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

1.12 Festsetzungen der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.12.1 Mindesthöhe des Erdgeschosses

Zum Schutz vor Überflutungen durch Oberflächenabfluss bei Starkregen wird die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) aller Erdgeschossräume von Hauptgebäuden auf 116,50 m ü. NHN festgesetzt. Der Nachweis der Rohfußbodenhöhe ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Mindesthöhe abgewichen werden, wenn durch einen objektbezogenen fachgutachterlichen Nachweis, z. B. in Form eines Objektschutzkonzeptes, nachgewiesen wird, dass ein gleichwertiger Schutz der betroffenen Räume vor eindringendem Oberflächenwasser gewährleistet ist.

1.12.2 Sicherung von Tiefgaragen und tieferliegenden Gebäudeteilen

Zufahrten, Zugänge und Öffnungen (einschließlich Lichtschächte) zu Tiefgaragen oder Gebäudeteilen, die unterhalb der festgesetzten Höhe von 116,50 m ü. NHN liegen, sind durch bauliche Vorkehrungen (z. B. Rampenaufkantungen, Gefällewechsel, druckdichte Abschlüsse oder automatische Schutzeinrichtungen) gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu schützen.

2 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare Arten zu verwenden:

Artenliste A: Bäume

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Sorbus domestica* Speierling
- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Acer monspessulanum* Französischer Ahorn
- *Pinus sylvestris* Wald-Kiefer
- *Amelanchier ovalis* Gewöhnliche Felsenbirne

Artenliste B: Sträucher

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Rosa corymbifera* Busch-Rose
- *Rosa rubiginosa* Wein-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus latifolia* Breitblättrige Mehlbeere
- *Cotoneaster integerrimus* Gewöhnliche Zwergmispel

Darüber hinaus weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze, sowie unter besonderen gestalterischen Gesichtspunkten oder bei besonderen Standortansprüchen (z.B. beengte Platzverhältnisse) auch diverse Zuchtformen und Sorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders festgesetzt):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume III. Ordnung: Heister, 2 x 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.

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, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste 1 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.

Artenliste C: Dachbegrünung

Kräuter:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| • Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| • Erodium-cicutarium | Reiherschnabel |
| • Ranunculus bulbosus | Knollen-Hahnenfuß |
| • Euphorbia seguieriana | Steppen-Wolfsmilch |

Gräser und Grasartige:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| • Carex caryophyllea | Frühlingssegge |
| • Festuca ovina | Schaf-Schwingel |

Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen

Hauptarten:

Moose

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • Ceratodon purpureus | Dachmoos |
| • Campothecium sericeum | Echtes Goldmoos |
| • Brachytectium rutabulum | Krückenkegelmoos |
| • Bryum argenteum | Silberbirnmoos |
| • Tortula muralis | Mauermoos |

Sukkulente

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| • Sedum album – Sorten | Weißer Fetthenne |
| • Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| • Sedum reflexum | Felsen-Fetthenne |
| • Sedum spuriumKaukasus- | Fetthenne |

Zwiebelgewächse

- | | |
|------------------------|--------------|
| • Allium schoenoprasum | Schnittlauch |
|------------------------|--------------|

Begleitarten:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| • Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| • Sedum rupestre | Felsen-Fetthenne |
| • Sempervivum tectorum | Haus-Dachwurz |
| • Poa compressa | Platthalm-Rispe |
| • Poa bulbosa | Knolliges Rispengras |

Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen

Hauptarten:

Sukkulente

- | | |
|------------------------|---------------------|
| • Sedum album-Sorten | Weißer Fetthenne |
| • Sedum reflexum | Felsen-Fetthenne |
| • Sedum rupestre | Felsen-Fetthenne |
| • Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| • Sedum spurium-Sorten | Kaukasus-Fetthenne |

Gräser

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| • Festuca glauca | Blau-Schwingel |
| • Festuca ovina spec. | Schaf-Schwingel |
| • Poa compressa | Platthalm-Rispe |
| • Poa pratensis angustifolia | Schmalblättrige Wiesenrispe |

Zwiebelgewächse

- *Allium schoenoprasum* Schnittlauch

Kräuter

- *Arenaria serpyllifolia* Quendel-Sandkraut
- *Campanula rotundifolia* Rundblättrige Glockenblume
- *Hieracium pilosella* Kleines Habichtskraut
- *Petrorhagia saxifraga* Felsennelke

Begleitarten:

- *Sempervivum arachnoideum* Spinnweb-Dachwurz
- *Sempervivum tectorum* Haus-Dachwurz
- *Sempervivum montanum* Berg-Dachwurz
- *Bromus tectorum* Dach-Trespe
- *Carex digitata* Finger-Segge
- *Carex humilis* Erd-Segge
- *Carex montana* Berg-Segge
- *Festuca ovina spec.* Schaf-Schwingel
- *Koeleria glauca* Schillergras
- *Melica ciliata* Wimper-Perlgras
- *Poa bulbosa* Knolliges Rispengras
- *Sesleria varia* Silberschopfgras
- *Allium sphaerocephalon* Kugel-Lauch
- *Muscari botryoides* Kleine Traubenhyazinthe
- *Muscari neglectum* Übersehene Traubenhyazinthe
- *Dianthus carthusianorum* Karthäuser-Nelke
- *Dianthus deltoids* Heide-Nelke
- *Euphorbia cyparissias* Zypressen-Wolfsmilch
- *Iris graminea* Gras-Iris
- *Potentilla verna* Frühlings-Fingerkraut
- *Teucrium chamaedrys* Edelgamander
- *Thymus serpyllum* Thymian

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der Straße Agnesienberg sind als Mauern und offene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, als lebende Hecken bis maximal 1,50 m, an Straßeneinmündungen bis zu einer Höhe von 0,70 m, zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Lavasand/-splitt/-mulch, Splitt, Kies, Glas, und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen, Kunststofffolien/-planen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind unzulässig.

Hinweise

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse können vom öffentlichen Entwässerungsnetz nicht in jedem Fall vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr hat daher gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 in der aktuellen Fassung durch geeignete, objektbezogene Maßnahmen Vorsorge zu treffen. Dies betrifft sowohl die Freiflächengestaltung als auch die konstruktive Ausbildung der Gebäude, insbesondere Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich sämtlicher Gebäudeöffnungen auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus.

Zur Minimierung des Überflutungsrisikos ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF des Erdgeschosses) grundsätzlich mindestens 116,50 m ü. NHN herzustellen. Tür- und Fensteröffnungen sowie Lichtschächte sollen nicht unterhalb der maßgeblichen Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz). Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist das amtliche Höhenbezugssystem NHN. Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Fußbodenhöhe ist nur zulässig, sofern durch gleichwertige Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird. Für Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen oder tieferliegenden Gebäudeteilen sind besondere Sicherungsmaßnahmen (z. B. Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) vorzusehen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), in der aktuellen Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Zisternen

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung und Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Naturschutzfachliche Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen: Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogel-schlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:

Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verbietet zum Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 01. März bis 30. September das Fällen und Roden von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen. Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in vorgenanntem Zeitraum auf keiner Fläche stark zurückgeschnitten oder beseitigt werden (schonende Formschnitte sind erlaubt).

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bad Kreuznach in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Geschützte Bäume im Sinne der Satzung dürfen nicht ohne die erforderliche Ausnahme oder Befreiung entfernt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden. Erforderliche Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Stelle der Stadt Bad Kreuznach zu stellen.