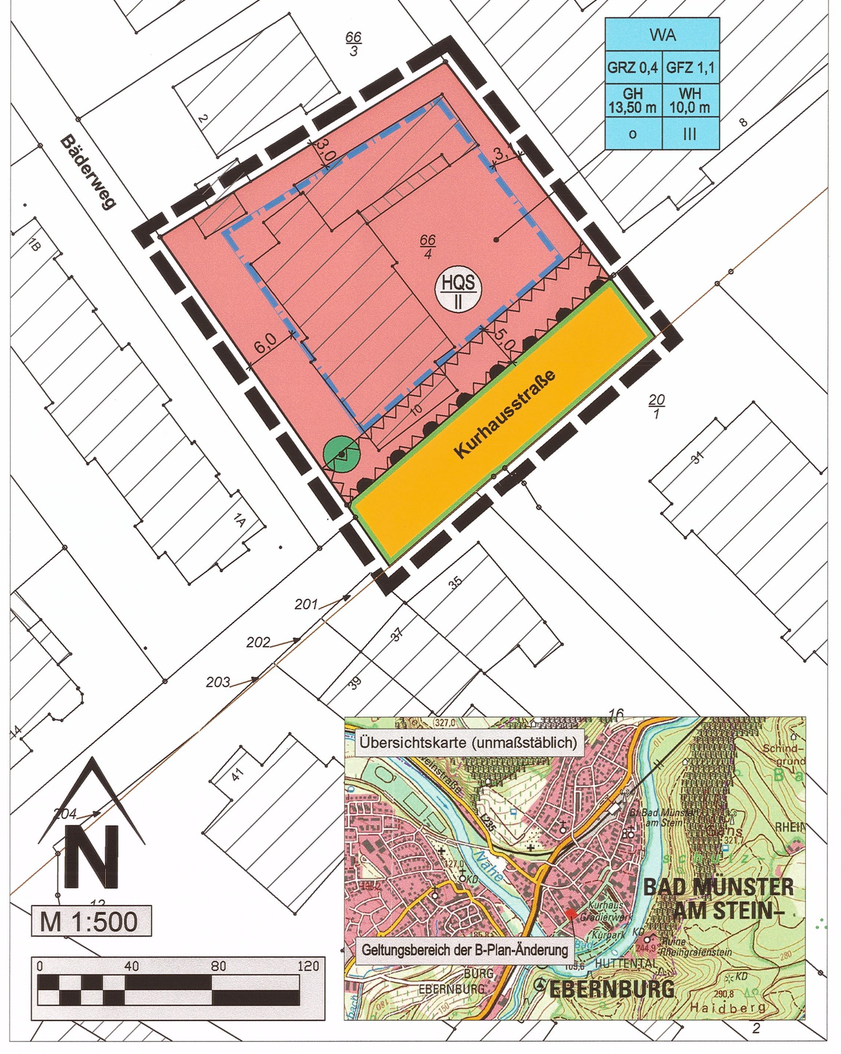
Bebauungsplan "Zwischen Bundesbahn und Nahe"
(11. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach



Legende

Nutzungsschablone

WA	
GRZ 0,4	GFZ 1,1
GH 13,50 m	WH 10,0 m
o	III

Art der baul. Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

max. Gebäudehöhe / max. Wandhöhe

Bauweise / max. Zahl der Vollgeschosse

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,1 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 13,50 m — **max. Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß über Bezugspunkt** (siehe Textfestsetzungen)

WH 10,0 m — max. Wandhöhe (WH) als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

HQ 100 — Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone II) **(Umgrenzung nicht dargestellt, da der Geltungsbereich vollständig darin liegt)**

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Weitere Planzeichen

MaßZahlen (Angabe in Meter)

vorhandene Gebäude gemäß Katastergrundlage

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Änderungs-Bebauungsplanes.

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet - **WA** - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Weitere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit 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 Einschrieb in der Planzeichnung - GRZ).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Einschrieb in der Planzeichnung - GFZ).

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Einschrieb in der Planzeichnung).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Einschrieb in der Planzeichnung).
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.4.1 Bestimmung des unteren Bezugspunktes
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Kurhausstraße, gemessen in der Mitte der Länge der Grenze des Grundstückes 66/4 zu dieser Straße.

1.2.4.2 Gebäudehöhe (GH)
Die Gebäudehöhe / maximale Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.
Dies ist bei Flachdächern die Attika, bei geneigten Dächern und Pultdächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).
Die GH wird auf eine Höhe von 13,50 m festgesetzt.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technisch notwendige Anlagen (z. B. Schornsteine, Überfahrten von Aufzügen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4.3 Wandhöhe (WH)
Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Dies ist bei geneigten Dächern die Traufkante, bei Pultdächern die Traufkante und die Firstlinie und bei Flachdächern die Attika.
Die WH wird auf eine Höhe von 10,00 m festgesetzt.
Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden. Geländer dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
Ausnahmen:
Bei Flach- und Pultdachgebäuden darf die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschritten werden, wenn sie um mind. 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt (Staffelgeschoss).
Ausgenommen sind Treppenhäuser zur Erschließung von Staffelgeschossen (bei Flach- und Pultdachgebäuden).

1.2.4.4 Gemäß § 16 Abs. 6 i.V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO ist im Falle eines Umbaus oder einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes, nicht aber im Falle eines Neubaus, ein Überschreiten der festgesetzten Höhen zulässig, sofern diese Höhe zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung (16.12.2014) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet war. Dabei darf aber nicht weiter über die bestehenden Höhe hinausgebaut und die Höhe somit vergrößert werden.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Einschrieb in der Planzeichnung).

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO markiert.

1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Falle eines Umbaus oder einer Umnutzung, nicht aber im Falle eines Neubaus, ein Überschreiten der Baugrenzen von Gebäudeteilen an denjenigen Stellen zulässig, an denen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung (16.12.2014) nachweislich bereits rechtmäßig errichtete Gebäudeteile über die Baugrenze hinausragten. Dabei darf aber nicht weiter über die bestehenden Baukörperkanten hinausgebaut und die Überschreitung somit vergrößert werden.

1.4.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann aber ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen. Dabei ist aber - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrt - stets ein Mindestabstand von 3,0 m zum jeweiligen Nachbargrundstück einzuhalten.

1.4.4 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie von untergeordneten Vorbauten wie Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen - nicht allerdings in den Flächen zwischen der Kurhausstraße und der zu dieser orientierten Baugrenze (dazu s. Ziffer 1.7) - errichtet werden.

1.5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Die Vorgaben zur Ausgestaltung der Stellplätze unter Ziffer 1.8.1 sind dabei zu beachten.

1.5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) müssen zulässige oberirdische Nebenanlagen, nicht jedoch Stellplätze, einen Mindestabstand zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 3 Metern einhalten.

1.5.4 Gemeinschaftsstellplätze sind auch als 1-geschossige Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
Bei der Errichtung einer Tiefgarage sind die Festsetzungen in den Ziffern 1.4.3 und 1.7 zu beachten.

1.5.5 Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Erdgeschoss straßenseitige gebäudeintegrierte Garagen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden können, nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Es ist maximal 1 Wohnung je 110 qm Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In dem Bereich zwischen der Kurhausstraße und der zu dieser orientierten Baugrenze sind jegliche bauliche Anlagen, einschließlich Stellplätzen und Zufahrten zu einer Tiefgarage, unzulässig.
Die Flächen sind mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten.
Ausnahmen sind lediglich zulässig für maximal 2,50 m breite Fußwege zwischen der Kurhausstraße und einem Gebäude sowie für evtl. erforderliche Feuerwehrzufahrten.
Zudem ist die Bestandsschutz-Regelung aus Ziffer 1.4.2 hier entsprechend (wie dort im Falle eines Umbaus oder einer Umnutzung, nicht aber im Falle eines Neubaus) anzuwenden.

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

1.8.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.8.2 Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 5°) mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.
Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen.

1.8.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.8.3.1 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.3.2 Der Abriss / Rückbau von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.3.3 Ausnahmen von der Einhaltung der genannten Frist zum Abriss / Rückbau von Gebäuden sind, auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter folgenden Bedingungen möglich:
- Die Gebäude sind - nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren (so v. a. auf Abfviltat, Tagesquartiere, Wochenstuben von Fledermäusen und auf die Brut von Vögeln) zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.
- Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

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

1.9.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Kap. V. aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
Davon ist mindestens einer dieser Bäume zwischen dem Baukörper und der Kurhausstraße zu pflanzen. Die Standorte der übrigen Exemplare sind im Rahmen der Stellplatzgliederung festzulegen, wobei die Bäume untereinander einen Mindestabstand von 5 m aufweisen müssen.
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

1.9.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen
Auf oberirdischen Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im unmittelbaren Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind auf die gemäß Ziffer 1.9.1 zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Es sind Arten aus der in Kap. V. aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden. Für jeden Baum ist ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 12 qm herzustellen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Bäume verhindern (Baumschutzgitter, Findlinge, hinreichend hohe Bordsteine in ausreichenden Abständen o.ä.).

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

1.10.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Nussbaum im Südwesten des Baugrundstückes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.
Der Bereich um den Baum herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den 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.
In einem Abstand von ca. 3m um den Stamm herum ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (16.12.2014) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform Hauptgebäude
Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdächeln dürfen jedoch mindestens 0,80m und höchstens 1,80m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdächeln die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).
Zulässig sind darüber hinaus auch Flachdächer, die jedoch nach den Maßgaben der Ziffer 1.7.2 zu begrünen sind.

2.1.2 Dachform Nebengebäude und Garagen
Für Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 25 qm sind über die unter Ziffer 2.1.1 genannten Dachformen hinaus auch Pultdächer (ohne die Versatz-Maße für das versetzte Pultdach) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5° zulässig.

2.1.3 Dachdeckung Hauptgebäude
Die Dachneigung von Gebäuden mit den unter Ziffer 2.1.1 genannten Dachformen muss mindestens 22° und darf höchstens 38° betragen.

2.1.4 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung dürfen nur Farbtöne im Spektrum von braun, rotbraun, ziegelrot und anthrazit verwendet werden.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metalldächer, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.
Ausgeschlossen sind insbesondere glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

2.2 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig
- als Hecken bis zu einer Höhe von 1,30 m,
- als Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m mit senkrecht angeordneten Stäben,
- als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- als Kombinationen aus Sockelmauer und Holz- oder Metallzaun mit senkrecht angeordneten Stäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m.

Stütz- und Sockelmauern sind als Natursteinmauern (oder aber als mit Naturstein flächendeckend verkleidete Mauern) auszuführen.

2.2.2 Ausnahmen von den unter Ziffer 2.2.1 festgelegten Höchstmaßen gelten für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig).

2.2.3 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen von Einfriedungen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.

2.3 Fassaden und Außenwände
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Greifbarkeit, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.3.2 Metallfassaden sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.3.3 Ausdrücklich zulässig sind Begrünungen von Fassaden. Dazu sind die nicht für technisch erforderliche Öffnungen (Türen, Tore, Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) bestimmten Teile der Fassadenfläche durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem angesetzten Wachstum erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind. Es sind Arten und entsprechende Abstände der Pflanzen untereinander auszuwählen, die gewährleisten, dass die Pflanzung den jeweiligen Fassadenabschnitt vollständig begrünen kann.

2.3.4 Die in den Ziffern 2.3.1 und 2.3.2 genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

2.4 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Abstellplätze für Mülbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 12 m zu einer angrenzenden öffentlichen Stra\l\dfenverkehrsfläche befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.4.2 Die Platzierung von Müllgefäßen in einem Abstand von bis zu 8 m zur Kurhausstraße hin ist nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.6 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer oder Mieter des Grundstückes vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.6.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der Oberkante Fußboden 1. Obergeschoss) ist unzulässig.

2.6.3 Eine beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlage ist nur in einer maximalen Höhe von 2,50 m über anstehendem Gelände und in Breiten und Tiefen von je maximal 1,0 m zulässig. Es ist im Geltungsbereich nur 1 beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlage zulässig.

2.6.4 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. "Skybeamer" o.ä. sind unzulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des **rechtskräftig ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes** zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg, Nr. 401328010. Hierzu ist die Rechtsverordnung der der damaligen Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985 (Az. 56-62-7-1/79) zu beachten. Die Rechtsverordnung ist bei der Stadt Bad Kreuznach einsehbar.
Gemäß dieser Verordnung (wobei es sich um der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) genehmigt werden, ob und wie ggf. das Oberflächenwasser von oberirdischen, nicht befestigten und nicht entwässerten Parkplätzen (mit mehr als 5 Stellplätzen) versickert werden darf.
Außerdem ist eine Genehmigung der SGD erforderlich bei Bodeneingriffen, die mehr als 27 m tief in den Boden gehen.
Für die Verlegung von Abwasserleitungen sind die Anforderungen des DVGW-ATV-Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.
Für den Wege- und Straßenbau dürfen keine wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden (als gefährdend gelten beispielsweise alfälsende Niederschlagswasser darf nur oberirdisch über die belebte Bodenzone versickert werden.
Des Weiteren befindet sich das Gebiet innerhalb der Zone B eines **abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes** zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach. In der zukünftigen Wasserfassung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m in Zone A und 20 m Tiefe in Zone B oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B.

2. Naturpark `Soonwald-Nahe`
Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark `Soonwald-Nahe` (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für *„Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt oder festgestellt ist"* und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Sondergebiet bereits ausgewiesene Änderungsgebiet. Unabhängig davon ist es aber ohnehin ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

III. Hinweise

1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zur Sicherstellung eines geordneten Abflusserhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflusbeschleunigenden Maßnahmen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten Zisternen errichtet werden.
Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.
Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers und Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Sohle) im Mittelstreifen der Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2. Boden / Baugrund
Bei Eingriffen in den Boden sollten grundsätzlich die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

3. Altlasten
Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4. Oberbodenschutz
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

5. Denkmalschutz
Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind (GemO) gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Das Erhaltungsgebot des § 16 DSchG ist dabei zu beachten. Erdarbeiten sind bis spätestens 10 Werktage vor Beginn der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz) schriftlich mitzuteilen.

6. Artenschutz
Zur frühzeitigen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Wilhelmi. Dr. Friedrich K. (2015): *Artenschutzrechtliche Stellungnahme. Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe", 11. Änderung (Hotel am Kurpark), in Bad Münster am Stein.* Stand. 05.06.2015. Mutterstadt).
Die aus diesem Fachbeitrag abgeleiteten und in die textlichen Festsetzungen eingearbeiteten artenschutzrechtlichen Vorgaben und sind zwingend zu beachten und unterliegen nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung.
Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

7. Brandschutz / Löschwasserversorgung
Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, gegebenenfalls durch Löschteiche oder ähnliches, ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben zu erbringen. Zur vorsorglichen Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
Bei Bedarf ist eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge - nach Auskunft der Brandschutzdienstelle bei der Kreisverwaltung mindestens 800 l / min (96 cbm / h) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden - ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach