

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“
2. Änderung und Erweiterung**

**in der
Stadt
Bad Münster am Stein-Ebernburg**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“
2. Änderung und Erweiterung

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 8
- Hinweise und Empfehlungen _____ Seite 9

Teil C

- Begründung _____ Seite 15

Teil D

- Gestaltungsplan

Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme zu einem geplanten REWE-Markt in Bad Münster am Stein-Ebernburg (November 2012)
- Fachbeitrag FFH-Verträglichkeitsstudie (Vorprüfung, Januar 2013)
- Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (April 2013)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“

2. Änderung und Erweiterung

in der
Stadt
Bad Münster am Stein-Ebernburg

Teil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“

2. Änderung und Erweiterung

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Hinweise und Empfehlungen -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Gestaltungsplan -

Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme zu einem geplanten REWE-Markt in Bad Münster am Stein-Ebernburg (November 2012) -
 - Fachbeitrag FFH-Verträglichkeitsstudie (Vorprüfung, Januar 2013) -
 - Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (April 2013) -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“

2. Änderung und Erweiterung

in der
Stadt
Bad Münster am Stein-Ebernburg

Teil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“
2. Änderung und Erweiterung -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise und Empfehlungen

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Gestaltungsplan -

Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme zu einem geplanten REWE-Markt in Bad Münster am Stein-Ebernburg (November 2012) -
 - Fachbeitrag FFH-Verträglichkeitsstudie (Vorprüfung, Januar 2013) -
 - Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (April 2013) -

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet Einzelhandel" (SO, §11 BauNVO) festgesetzt.

Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) mit allgemein zulässigen Nutzungen:

- Geschäfts- u. Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit zulässiger Wohnung für den Betreiber des Marktes im Obergeschoss

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs. 2 und 5, §§ 17, 19 und 20 BauNVO)

1.2.1 Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) 2.000 m² festgesetzt (§ 17 i.V.m. § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als max. zulässige Geschossfläche (GF) 2.200 m² festgesetzt (§ 17 i.V.m. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.2.3 Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird II (zwei) festgesetzt (§ 17 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO).

1.2.4 Als maximal zulässige Überschreitung der GR für Garagen und Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen wird festgesetzt:

Überschreitung maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante Dachhaut, gemessen in der jeweiligen Mitte der Gebäudeaußenwand. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf die Oberkante Dachhaut des Gebäudefirstes. Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Technische Einrichtungen o.ä. können die tatsächlich geplante Firsthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

Als maximale Traufhöhe werden 6,00 m, als maximale Firsthöhe werden 10,00 m festgesetzt. Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab Oberkante Geländeniveau auf halber Außenwandlänge des betreffenden Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge und die Errichtung des Baukörpers mit einem Grenzabstand zur südwestlich geplanten Grenze von min. 1,00 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen zur offenen Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und unterirdische Nebenanlagen sind im Sondergebiet Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1.9.1 Die Rodung von Gehölzen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiten nach §39 BNatSchG durchgeführt werden.

Diese mit **V 1** gekennzeichnete Vermeidungsmaßnahme dient dem Schutz der Fortpflanzung gehölzbrütender Vogelarten.

1.9.2 In die Bepflanzung im Rückraum des Marktgebäudes (siehe Ziffer 1.11.1) sind 2-3 Steinhäufen und 2-3 niedrige Totholzstapel einzubringen, die im Laufe der Zeit auch überwachsen dürfen. In diesem recht störungsarmen Bereich siedeln sich sehr wahrscheinlich Reptilien, xylobionte Insekten und andere Kleintiere an. Als Material können ohne weiteres Bruchsteine aus dem Abriss und Stammstücke der zu rodenden Bäume benutzt werden.

Diese mit **M 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von Habitatrequisiten zur Förderung von Reptilien und Käferarten.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im SO-Gebiet (s. Planteil A: S 1)

Alle technischen Anlagen müssen an der Südostfassade des Verbrauchermarktgebäudes zu der Bebauung abgewandt installiert werden. Auf dem Dach sind keine Anlagen zulässig. Die Gesamtschalleistung der technischen Anlagen darf einen Wert von $L_w = 80 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und nicht tonhaltig sein.



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

1.11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Planteil A dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem Anteil von 30 v.H. mit Strauch- und/oder Gehölzgruppen zu bepflanzen. Die Pflanzliste (vgl. Ziffer 1.11.5) ist zu beachten.

Im Rückraum (Nordwestseite) des Marktgebäudes hat die geplante Bepflanzung Lücken aufzuweisen, in denen sich auch Hochstauden über freie Sukzession ansiedeln können. Sehr dicht und expansiv wachsende Gehölze wie Cotoneaster-Arten (-Sorten) sind unzulässig.

Diese mit **M 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von Nistangebot für Kleinvögel.

1.11.2 Gem. der im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung dargestellten zu pflanzenden Hochstämme sind Bäume erster Ordnung anzupflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden. Die Pflanzliste (vgl. Ziffer 1.11.5) ist zu beachten.

Diese mit **M 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Plangebietes.

1.11.3 Außenwandflächen ab 40 m² ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen. Hierfür können Pflanzen der Pflanzliste (vgl. Ziffer 1.11.5) verwendet werden.

Diese mit **M 4** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

1.11.4 Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

1.11.5 Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-24 cm	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhl. Rosskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister Höhe 150-200 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr, Höhe: 60 - 100 cm	
Corylus avellana	Haselnuss



<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus quinifolia</i> tr. "Veitchii"	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinifolia</i> tr. "Engelmannii"	Wilder Wein

Artenauswahl der Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken und Sprossen notwendig)

<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> i. v. Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Lonicera</i> i. v. Arten und Sorten	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinifolia</i>	Jungfernebe
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Vitis</i> i. v. Arten und Sorten	Weinrebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Bei der Pflanzung von Weinreben werden pilzresistente Sorten empfohlen, da diese weitgehend ohne chemische Pflanzenschutzmaßnahmen auskommen.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Hochstämme / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und insbesondere während des Baubetriebs gemäß DIN 18920 zu schützen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes

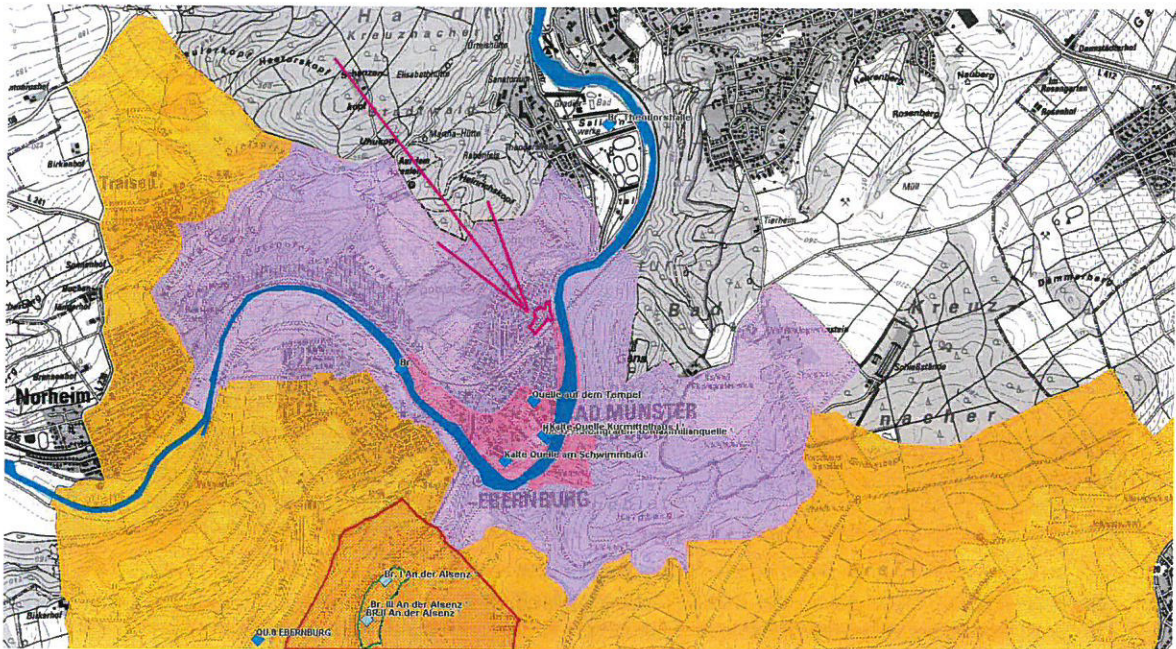
Entfallende Gehölze sind entsprechend ihrer Art und Qualität zu ersetzen.

Diese mit V 2 gekennzeichnete Vermeidungsmaßnahme dient dem Erhalt von Fortpflanzungsstätten für Vogelarten und dem Schutz von Ruhe- und Überwinterungsstätten von Reptilien.

1.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg mit Rechtsverordnung vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg“ (siehe auch Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung).



gelbe Fläche: Zone IV HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
 lila Fläche: Zone III HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
 hellrote Fläche: Zone II HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
 rote Linie: Zone III des Wasserschutzgebietes „Ebernburg“
 grüne Linie: Zone II des Wasserschutzgebietes „Ebernburg“
 lilafarbener Pfeil und umrandete Fläche: Bereich Bebauungsplan

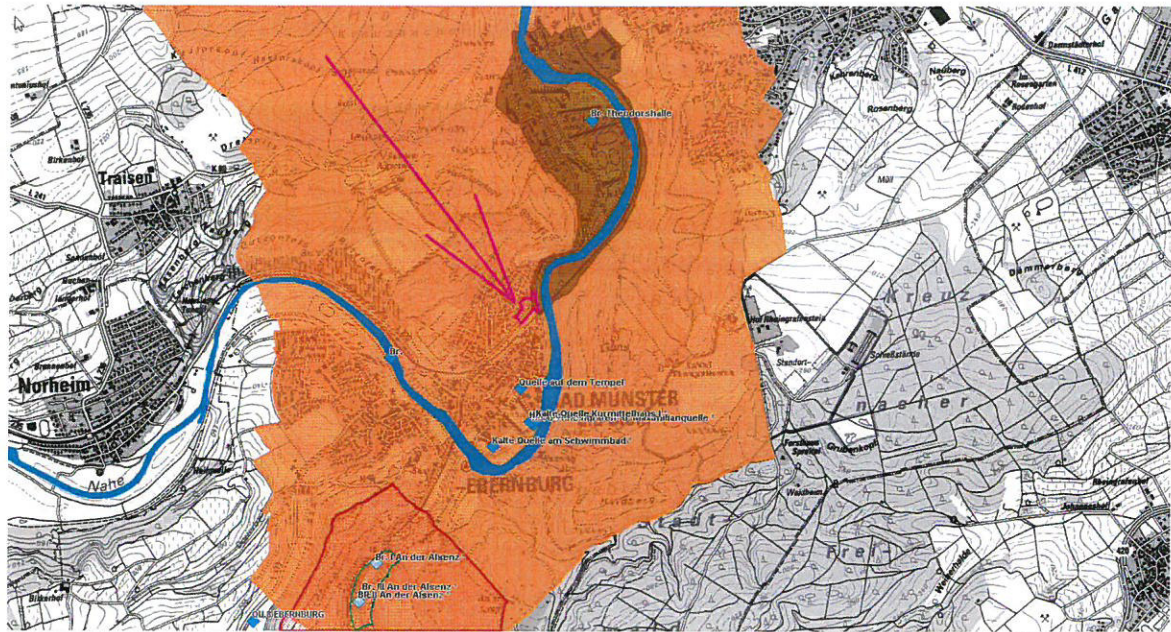
Entsprechend den Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung dürfen in der Zone III insbesondere keine wassergefährdenden Stoffe unterirdisch in Behältern ohne Leckanzeige gelagert werden. Die unterirdische Lagerung ist auf 25 m³ und die oberirdische Lagerung auf 40 m³ begrenzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch als Treib- und Betriebsstoffe in Baumaschinen oder in Baustoffen wie z. B. Schalöle, Anstriche, Beschichtungen, Kleber, Dichtstoffe, Schlacke oder recycelte Baustoffe) ist besonders darauf zu achten, dass diese Stoffe nicht in den Boden oder das Grundwasser gelangen. Bei der Beheizung mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben der VAWS zu beachten.

Es darf kein Abwasser (auch das von Hofflächen abfließende Niederschlagswasser) versickert werden (auch nicht über undichte Rohrleitungen). Bestehende Abwasserleitungen sind auf ihre Dichtigkeit hin zu überprüfen oder ggf. einer optischen Überprüfung zu unterziehen, die in bestimmten Zeitintervallen zu wiederholen ist. Hierfür sind an die Rohrleitungen ggf. höhere Anforderungen zu stellen (s. Arbeitsblatt ATV DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“).

Bodeneingriffe über 4 m dürfen nur mit Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsbehörde, als Rechtsnachfolger der Bezirksregierung, durchgeführt werden.

Die Rechtsverordnung (RVO) vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79, ist bei der Stadt Bad Münster am Stein-Ebbg. einsehbar.

Das Baugebiet liegt auch teilweise in der Zone A und B des zugunsten der GuT Gesundheit u. Tourismus f. Bad Kreuznach GmbH abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Theodorshalle“ Bad Kreuznach EDV-Nr. 401200198 (siehe auch Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Zwischen Ringstraße, Schubertstraße und Uferweg“ 2. Änderung und Erweiterung).



hellbraune Linie/Fläche: Zone B des HQSG „Theodorshaller Brunnen“
 dunkelbraune Linie/Fläche: Zone A des HQSG „Theodorshaller Brunnen“
 rote Linie: Zone III des Wasserschutzgebietes „Ebernburg“
 grüne Linie: Zone II des Wasserschutzgebietes „Ebernburg“
 lilafarbener Pfeil und umrandete Fläche: Bereich des Bebauungsplanes

Hinsichtlich des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Theodorshalle“ ist Folgendes zu beachten.

Folgende Handlungen sind wasserwirtschaftlich in Zone A und B des HQSG nicht zulässig:

Zone A

- Bohrungen jeder Art
- Sprengungen jeder Art
- Bergbau jeder Art
- Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers
- Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser
- Erdaufschlüsse jeder Art mit einer Tiefe zwischen 5 m und der für die Zone B maßgeblichen Tiefe (20 m). Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 6 Monaten mit Eingriffen bis unterhalb der Grundwasserspiegels oder Grundwasserhaltungen mit Absenkungen des Grundwasseroberfläche oder des Grundwasserspiegels von über 1 m. Größere Absenkungen bedürfen der Prüfung im Einzelfall.
- Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer und wesentliche Umgestaltung der Gewässer

Zone B

- Bohrungen jeder Art über 20 m Tiefe
- Bergbau jeder Art über 20 m Tiefe
- Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers
- Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände (ausgenommen davon ist die Soleförderung aus dem Theodorshaller Brunnen sowie der umliegenden genutzten Heilquellen von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg);
- Absenken oder Aufstauen der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m;
- Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände, ausgenommen in den Kur-einrichtungen verwendete Sole oder verwendetes anderes Grundwasser, soweit verträglich mit den Heilquellenschutzbe-
langen;
- Sprengungen im Untergrund mit Auswirkungen bis in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände.
- Erdaufschlüsse mit einer Tiefe bis unterhalb der natürlichen mittleren Grundwasseroberfläche oder Grundwasserdruck-
fläche (insbes. Anlagen zur Kies-, Sand- und Tongewinnung, Steinbrüche, Gruben mit freiliegendem Grundwasser, Bau-
gruben für Tiefgaragen und Hochhäuser) und Tunnelbauwerke. Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von
über 1 Jahr, soweit die notwendige Grundwasserhaltung eine Absenkung der natürlichen Grundwasseroberfläche oder
Grundwasserdruckfläche von mehr als 3 m erzeugt, bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Eine Befreiung von den Bestimmungen des Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg“ ist zurzeit nicht er-
forderlich, da eine Rechtsverordnung noch nicht erlassen ist.

Bei der Beheizung mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben VAwS und für die Ausführung der Ab-
wasserleitung die Vorgaben zur Herstellung der dauerhaft dichten Ausführung (Anlehnung an ATV A 142 sowie DIN EN
1610) zu berücksichtigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §88 Abs. 6 LBauO

2.1 Dachlandschaft

2.1.1 Dachneigung

Die Dachneigungen der Gebäude sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 15° und 30° auszuführen.

2.1.2 Dachform

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind alle geeigneten Dächer erlaubt.

2.1.3 Dacheindeckung

Alle harten Dacheindeckungen sind zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.4 Dächer von Nebengebäuden und Garagen

Die Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.3 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

2.3 Außenwandflächen

Fassadenbegrünung ist zulässig. Unverputzte Außenwände sind unzulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen

- 3.1** Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 3.2** Zum Schutz der Trinkwasserreserven und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Bau von Regenwasserzisterne und die Verwendung als Brauchwasser empfohlen.
- 3.3** Entsprechend § 176 BauGB (Baugebot) kann die Stadt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.
- 3.4** Entsprechend § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzung zu bepflanzen.
- 3.5** Entsprechend § 179 BauGB (Abbruchgebot) kann die Stadt den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie u.a. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 3.6** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- 3.7** Können bei der Pflanzung der Einzelbäume die notwendigen Abstände (s. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen) zu den Versorgungsleitungen nicht eingehalten werden, müssen Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- 3.8** Deutsche Bahn AG
- 3.8.1** Immissionen
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.8.2 Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

3.8.3 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

3.8.4 Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.

3.9 Boden und Baugrund

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.10 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.“

3.11 Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Gebiet grenzt auf der östlichen Seite unmittelbar an das durch Arbeitskarte festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Nahe. Ein Teil des Gebietes befindet sich innerhalb des nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes der Nahe. Hieraus ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Es wird jedoch empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand innerhalb des 40-m-Bereiches der Nahe. Auf § 76 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Die Grundwasserneubildung bleibt bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten.

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der Zone III eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) der Bezirksregierung Koblenz, Az.: 56-62-7-1/79 vom 04.10.1985 und das DVGW-Arbeitsblatt 101 sind zu beachten.

Des Weiteren liegt der Bereich innerhalb der Zone B eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes (Theodorshaller Brunnen). Die Schutzbestimmungen der zukünftigen Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg zu erfolgen.

3.12 Bei der Beheizung mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben VAWS zu berücksichtigen.

3.13 Für die Ausführung der Abwasserleitung sind die Vorgaben zur Herstellung der dauerhaft dichten Ausführung (Anlehnung an ATV A 142 sowie DIN EN 1610) zu berücksichtigen.

3.14 Landespflegerische Empfehlung

Das Anbringen von Nisthilfen wie Halbhöhlen, künstlichen Nischen, Fledermauskästen zur Förderung bestimmter Arten wird empfohlen. Die nordwestliche Rückfront des Marktgebäudes ist wegen ihrer guten Abschirmung gegenüber optischen Störungen gut für solche Fördermaßnahmen geeignet. Auf Vollhöhlen sollte verzichtet werden - damit würden in erster Linie die ubiquitären Meisenarten, nicht aber weniger häufige Arten wie Haus- und Gartenrotschwanz unterstützt.

3.15 Schallschutztechnische Empfehlung

Damit zur Tages- und Nachtzeit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, sollten folgende Empfehlungen realisiert werden:

- Der Betrieb des Verbrauchermarktes darf die in Abschnitt 3.3 der Schalltechnischen Stellungnahme zugrunde gelegte Nutzung nicht überschreiten (s. Schalltechnische Stellungnahme zu einem geplanten REWE-Markt in Bad Münster am Stein-Ebernburg, S. 32 ff).
- Die 6 südwestlichen Stellplätze unmittelbar an dem Wohnhaus „Luisenstraße“ 5 dürfen nur von Mitarbeitern genutzt werden.
- Die Öffnungszeiten des Marktes sind so zu wählen, dass vor 22.00 Uhr der gesamte Stellplatzbereich geräumt ist. Bei einer Stellplatznutzung nach 22.00 Uhr können Richtwert- und Spitzenpegelüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden.
- Die Warenkörbe der Einkaufswagen müssen aus Kunststoff sein (lärmarme Ausführung).
- Eine Anlieferung der Bäckerei und des Marktes in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr ist nicht zulässig.

3.16 Abwasserbeseitigungskonzept

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Einkaufsmarktes und der Änderung des Knotenpunktes an der B48 als Kreisverkehrsanlage in der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg sind verschiedene Maßnahmen zur Abwasserableitung geplant.

Im Vorfeld gab es bereits einen Ortstermin und mehrere Gespräche mit den Verbandsgemeindewerken Bad Münster am Stein-Ebernburg und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz. Eine Vereinbarung über das Abwasserbeseitigungskonzept im Bereich des geplanten REWE-Einkaufsmarktes und dem geplanten Umbau des Knotenpunktes B48/Berliner Straße/Weinbergstraße, in Bad Münster am Stein-Ebernburg, wird zwischen den Verbandsgemeindewerken, Bad Münster am Stein-Ebernburg und der Laye GmbH, Goethestraße 25, 72172 Sulz a. N., abgeschlossen. Darin wird u.a. Folgendes vereinbart.

- Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen.
- Alles anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation aus dem Heilquellenschutzgebiet abgeleitet.
- Das anfallende Oberflächenwasser vom Dach des Marktes wird ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal über den Stauraum eingeleitet.
- Der Mischwasserkanal wird zwischen dem Schacht Nr. M 020150 und Schacht Nr. M 020155 auf einer Länge von ca. 94 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den geplanten Gehweg parallel zur Bundesstraße 48, neu verlegt. Die bestehenden Zulaufleitungen, werden auf die neue Leitung umgebunden. Die jetzige, in diesem Bereich verlaufende Rohrleitung, geht ins Eigentum der Fa. Laye GmbH über und wird als Rückhalteraum für das Oberflächenwasser genutzt (gem. Abstimmung am 28.02.2013, bzw. Vorgaben und Genehmigungen der SGD). Die neue Leitung wird verstärkt und komplett in der Dimension DN 800, Material: Stahlbeton, ausgeführt.
- Die stillgelegten Rohrleitungen, die als Stauraum dienen, werden auf Dichtigkeit geprüft. Das gesamte Oberflächenwasser der Parkflächen und auch der Dachflächen des Marktes wird in den Stauraum eingeleitet. Über eine Drosselleitung (Dimension ca. DN 100 – DN 150; wird noch berechnet) erfolgt der Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Als Sicherheit bei evtl. Verunreinigungen, wird in die Drosselleitung ein Schieber eingebaut.



- Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße bleiben in Ihrer jetzigen Form erhalten. Die Erweiterungsflächen im Zusammenhang mit dem Neubau der Kreisverkehrsanlage werden entwässerungstechnisch an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.
- Für Teile der Abwasserleitung, die sich zukünftig nicht mehr auf öffentlichem Grund befinden, wird die Fa. Laye GmbH, zur dinglichen Absicherung, ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der VG-Werke und deren Rechtsnachfolger, eintragen lassen.

Bad Münster am Stein-Ebernburg, den 27. Mai 2013

Ausfertigung

Bad Münster am Stein-Ebernburg, den 18. Juni 2013

