

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“

(Änderung für das ehemalige LVA-Gelände in Bad Münster a. St.-Ebernburg)



Stadt Bad Kreuznach

BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 29.09.2016



1. Textliche Festsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 BauGB)**

1.1.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

1.1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

1.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um 50 % und somit bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

1.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

1.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.

Die Bezugshöhe ist in m (Meter) über NN (Normalnull) definiert.

1.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)**

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

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

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

Die Baufenster sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO markiert. Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche, soweit dort nicht Flächen für Nebenanlagen oder für Tiefgaragen ausdrücklich zulässig sind.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

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

- 1.1.4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen (wie u. a. Ziffer 1.1.5) entgegenstehen. Die Vorgaben zur Ausgestaltung der Stellplätze unter Ziffer 1.1.7.2 sind dabei zu beachten.
- 1.1.4.2 Gemeinschaftsstellplätze sind auch als 1-geschossige Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Umgrenzung der Fläche für eine Tiefgarage ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrt zwischen Rheingrafenstraße und der Tiefgarage darf auch außerhalb dieser Abgrenzung hergestellt werden.
Bei der Errichtung einer Tiefgarage sind die Festsetzungen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Ziffer 1.1.8.3 zu beachten.

**1.1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In dem mit dem entsprechenden Planzeichen für von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzten Bereichen zwischen den südöstlichen Baugrenzen der Baufelder 2-4 und der Kurhausstraße sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten.

Ausnahmen sind lediglich zulässig für Fußwege zwischen der Kurhausstraße und den Gebäuden (maximal 2,50 m breit), für evtl. erforderliche Feuerwehrezufahrten sowie für die gemäß Ziffer 1.1.3.2 zulässigen Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile. Außerdem ist in diesem Bereich die Verlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

**1.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

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

- 1.1.7.1 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur planungsrechtlichen Sicherung der Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zwingend erforderlich:
- 1.1.7.1.1 Der Rückbau bzw. Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen LVA-Klinik muss nach dem Ende der Winterruhe der Fledermäuse und sollte möglichst vor dem Beginn der Haupt-Brutperiode der Vögel (normalerweise somit bis Mitte März eines Jahres) erfolgen. Bei einem späteren Abrissbeginn als Mitte März sind die Gebäude mindestens einmal wöchentlich durch einen qualifizierten Biologen bzw. Vogelkundler (Bestellung als ökologische Fachbauleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) auf Brutversuche von Vögeln zu untersuchen. Sofern Brutversuche festgestellt werden, sind durch den Untersuchenden geeignete Maßnahmen vorzunehmen, um die Tiere aus den Gebäuden zu vergrämen.
- 1.1.7.1.2 Vor einem Rückbau bzw. Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen LVA-Klinik sind sämtliche Rollladenkästen manuell von innen zu öffnen, die Rollläden vollständig zu entfernen und der jeweilige Spalt dadurch so aufzuweiten, dass er für Fledermäuse unattraktiv wird. Zwischen dem Öffnen der letzten Rollladenkästen und dem Beginn der Abrissarbeiten müssen mindestens drei Tage liegen. Als erstes sind die auf Seite 9 des Textteils und in Karte 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung (s.

Anlage zur Begründung) beschriebenen bzw. dargestellten frequentierten Hausbereiche als Habitate zu entwerten, um potenziellen Tieren in diesen nachgewiesenen Teilhabitaten eine möglichst lange Frist zum Ausflug einzuräumen. Der Beginn dieser Maßnahmen ist erst Anfang März (nach Zustimmung der ökologischen Fachbauleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde) vorzunehmen.

1.1.7.1.3 Die Beseitigungen von Gehölzen im gesamten Geltungsbereich muss außerhalb der Brutperiode der Vögel und ausschließlich in der Frist vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar erfolgen.

1.1.7.1.4 Eine Ausnahme von der unter Ziffer 1.1.7.1.3 festgesetzten Vorgabe gilt ggf. für die beiden Platanen südlich des bestehenden Gebäudekomplexes (genaue Standorte siehe Karte 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung - Anlage zur Begründung).

Diese beiden Bäume sind vor einer Rodung oder einem Kronen-Rückschnitt in der o.g. Frist durch die ökologische Fachbauleitung zunächst auf überwinternde Fledermäuse in den Höhlungen zu überprüfen (fachgerechte Untersuchung mittels Endoskop).

Falls die Höhlungen unbesetzt sind, so ist die Fällung im Rahmen der Rodung des Geländes bis zum 28. / 29. Februar zulässig.

Falls die Höhlungen aber als Winterquartier genutzt werden, so darf und muss zu diesem Zeitpunkt das Einkürzen der Stämmlinge erfolgen, womit zugleich die Nutzung der Bäume als Nisthabitat für Vögel unterbunden wird. Hingegen ist in diesem Falle die Fällung der Stämme (im Falle der westlichen der beiden Platanen samt Starkästen mit Köpfen), erst nach Ende der Winterruhe der Fledermäuse und somit erst im März / April zulässig. Der genaue Zeitpunkt ist abhängig vom Witterungsverlauf im Winter / Frühjahr und daher durch die ökologische Fachbauleitung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festzulegen.

1.1.7.1.5 Für den Verlust von Quartierspalten sind in den Neubauten mindestens 20 Fledermausquartiere vorzusehen. Dazu sind vorgefertigte Spezial-Quartiersteine für Fledermäuse (möglichst selbstreinigende Steine mit abgeschrägtem Boden) jeweils an allen Fassaden der vier geplanten Baukörper einzubauen (somit je ein Stein an jeder der vier Fassaden eines jeden Gebäudes, an den südexponierten Fassaden jeweils zwei Steine). Die Steine sind in den oberen Geschossen und möglichst nicht unmittelbar über einem Fenster oder Balkon einzubauen. Die Einflugöffnungen der Steine sind so anzuordnen, dass sie nicht beleuchtet werden, und dass ein möglichst freier An- und Abflug für die Tiere gewährleistet ist.

1.1.7.2 Sonstige Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrassen.

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

1.1.8.1 Im Geltungsbereich sind in den nicht überbaubaren Flächen mindestens 10 hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.

Davon sind 5 dieser Bäume an den in der Planzeichnung bereits festgesetzten Stellen zu pflanzen, wobei in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungs- und Objektplanung um bis zu 5 Meter von den zeichnerisch jeweils festgesetzten Standorten abgewichen werden darf. Die Standorte der übrigen Exemplare sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen, wobei die Bäume untereinander einen Mindestabstand von 5 m aufweisen müssen.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

1.1.8.2 Sofern in dem Bereich zwischen der südöstlichen und östlichen Baugrenze des Baufeldes 4 und der südöstlich folgenden, von Bebauung freizuhaltenden Fläche Stellplätze angeordnet werden, so sind diese wirksam zur Kurhausstraße hin einzugrünen. Dazu ist auf der gesamten Länge des Stellplatzbereiches, zuzüglich eines auf beiden Seiten jeweils mindestens 1 m breiten Überstandes, eine mindestens 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern herzustellen, die im Dreiecksverband mit Abständen von ca. 1,50 m untereinander zu pflanzen sind. Es sind Straucharten auszuwählen, deren Endwuchshöhe mindestens 2,50 m beträgt, um mittelfristig eine vollständige optische Abschirmung von parkenden Fahrzeugen zur Kurhausstraße hin zu erzielen. Mindestens die Hälfte der Sträucher müssen aus Arten der beigefügten Pflanzenliste bestehen.

1.1.8.3 Dachflächen einer Tiefgarage sind, auf Grundlage einer mindestens 30 cm starken Erdschicht, fachgerecht mit geeigneten Pflanzen flächendeckend zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen von diesem Pflanzgebot sind lediglich zulässig für erforderliche Fußwege, Rettungs- bzw. Feuerwehrtrassen sowie für Flächen eines Spielplatzes, wobei eine solche Spielplatzfläche möglichst naturnah zu gestalten und ihr Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Minimum (Fundamente von Sitzbänken o. ä. und Wege) zu beschränken ist.

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

1.1.9.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume

- 1 Krimlinde am West- / Südwestrand,
 - 1 Stieleiche im Südosten sowie
 - 1 Götterbaum am Ostrand des Geltungsbereiches
- sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Der Bereich um die Bäume 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.

Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.1.10 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1.1.10.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wegen artenschutzrechtlicher Vorgaben:

- Der Beginn von Maßnahmen zum Rückbau bzw. zum Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudekörper sowie von Rodearbeiten ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch die Realisierung der unter Ziffer 1.1.7.1f. festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz bewirkt wurde, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Die vorgegebenen Maßnahmen sind daher gemäß den unter Ziffer 1.1.7.1f. getroffenen Festsetzungen durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und die jeweilige Erfüllung der einzelnen Bedingungen jeweils von dieser, in rechtzeitiger und kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu bestätigen.

Der Beginn der Rückbau- bzw. Abrissarbeiten sowie der Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich ist somit nur mit jeweiliger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

- Der Beginn der Errichtung von neuen Gebäuden ist erst zulässig, wenn die Anordnung der gemäß Textfestsetzung Ziffer 1.1.7.1.5 einzubauenden Fledermausquartiersteine an den Fassaden der Gebäude mit der ökologischen Fachbauleitung und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Dies ist vom Träger der Maßnahme vor der Einreichung eines Bauantrages zu regeln.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

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

1.2.1.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig

- als Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- als Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m mit senkrecht angeordneten Stäben,
- als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- als Kombinationen aus Sockelmauer und Metallzaun mit senkrecht angeordneten Stäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m.

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

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig).

1.2.1.2 Bezugspunkt für die Höhen von Einfriedungen ist die Oberkante der jeweils anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

1.2.2 Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

1.2.2.1 Zugelassen werden Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

1.2.2.2 Pultdächer und Flachdächer werden ausgeschlossen.

1.2.3 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

1.2.3.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur Farbtöne im Spektrum von braun, rotbraun, ziegelrot und anthrazit verwendet werden.

1.2.3.2 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.

1.2.3.3 Ausgeschlossen sind insbesondere glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

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

1.2.4.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reinweiße (nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

1.2.4.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.

1.2.4.3 Ausdrücklich zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden. Dazu sind die nicht für technisch erforderliche Öffnungen (Türen, Tore, Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) benötigten Teile der Fassadenfläche durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem artgerechten 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.

1.2.4.4 Die in den Ziffern 1.2.4.1 und 1.2.4.2 genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

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

1.2.5.1 Abstellplätze für Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg 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.
Die Platzierung von Müllgefäßen in einem Abstand von 18 m zur Kurhausstraße hin ist nicht zulässig.

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

1.2.6.1 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. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 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 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 muss u. a. von 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 2 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. Das von den Oberflächen abfließende 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 Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z.B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1m in Zone A und 20m Tiefe in Zone B oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände von mehr als 3m in der Zone B.

2.2 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 dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Sondergebiet bereits ausgewiesene Änderungsgebiet. Es ist aber dennoch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

3. Hinweise

3.1 Bewirtschaftung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur 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 durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

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.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Bad Kreuznach anzuzeigen. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

3.2 Boden / Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung [GUG GESELLSCHAFT FÜR UMWELT- UND GEOTECHNIK MBH (2015): *Bebauungsplan zum BV Rheingrafenstraße in 55583 Bad Münster am Stein*. – Geo- und umwelttechnische Bodenuntersuchungen. 06.01.2015. Simmern] ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Grundsätzlich sollten 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.

3.3 Altlasten, Altablagerungen o. ä.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im nördlichen Teil des Grundstücks am Burgweg befindet sich allerdings eine ca. 500 qm große Fahrbahn-Asphaltschicht in einer Stärke von ca. 8 cm, die im Boden-Gutachten als teerhaltig eingestuft wird (GuG 2015, S. 4). Da in diesem Bereich Gebäude errichtet werden sollen, ist der Asphalt auszubauen und fachtechnisch zu entsorgen. Das Material aus dem Rückbau der Gebäude sowie der übrigen Asphalt- und der sonstigen Bodenbeläge sind sachgerecht zu entsorgen.

3.4 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.

3.5 Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

3.6 Artenschutz

Zur frühzeitigen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet [ARBEITSGEMEINSCHAFT DÖRHÖFER & PARTNER UND VIRIDITAS (2014): *Änderung des Bebauungsplanes 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' der Stadt Bad Kreuznach (Stadtteil Bad Münster am Stein – Ebernburg) (Änderung gemäß § 13a BauGB für das ehemalige LVA-Gelände in Bad Münster am Stein): Artenschutzrechtliche Prüfung*. Stand: 05.10.2014. Engelstadt, Weiler bei Bingen].

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.

3.7 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 vorbeugenden 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).

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge - nach Auskunft der Brandschutzdienststelle 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 DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
- Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter und soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben; diese sind entsprechend den Vorgaben dieser DIN farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

3.8 Flächen für Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

3.9 Entfernung von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

3.10 Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

3.11 Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Im Rahmen der unter Ziffer 3.2 genannten Geo- und umwelttechnischen Bodenuntersuchung (Anlage zur Begründung) wurde für den Geltungsbereich auch der Radongehalt in der Bodenluft untersucht.

Demnach ergab sich ein Wert von 71 kBq / cbm (GuG 2015, S. 4-5).

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s. u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Der Gutachter empfiehlt aufgrund des ermittelten Wertes lediglich, *"dass die neu zu errichtenden Gebäude eine ausreichende Abdichtung zum Untergrund (Betonplatte) erhalten. Sollte dies nicht vorgesehen werden, sind Passivdrainagen zu empfehlen oder entsprechende Lüftungsmöglichkeiten der Kellerräume / Tiefgarage einzurichten"* (GuG 2015, S. 5).

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15\text{cm}$);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915

mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);

3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte und den Ergebnissen des Gutachtens hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillARBrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillARBrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschränken unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillARBrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Aussagen sind dem genannten Radon-sowie u. a. auch dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse der vorgenommenen Radonmessungen werden dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

3.12 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und der Begründung bzw. in 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.

4. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen

Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
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
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyrausta - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel:

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammtter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen:

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen:

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Unterländer

Mirabellen, Renekloden:

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuss (*Juglans regia*) verwendet werden.

Zu maximal 10% können den Pflanzungen auch folgende, nicht-heimische Arten beigelegt werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier*-Arten)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii* i.S.)
- Zierquitte (*Chaenomeles*-Arten)
- Hartriegel (*Cornus alba*, *C. sanguinea*)
- Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Hortensie (*Hydrangea*-Arten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*)
- Zierapfel (*Malus*-Arten)
- Falscher Jasmin (*Philadelphus*-Arten)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

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-Straßenbaumliste¹ 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 8m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

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

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

Rechtsgrundlagen²

- 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)
 - Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
 - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).
-

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung mit integrierter Beurteilung der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Die Änderungs-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den _____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

² jeweils in der aktuellen Fassung.