



BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“

(11. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 28.04.2016

BEBAUUNGSPLANTEXT

<u>Inhalt:</u>	<i>Seite</i>
I. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen	9
III. Hinweise.....	10
IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	15
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen.....	15
VI. Rechtsgrundlagen	16

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 Ausnahme 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 1,0 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 Trauflinie, bei Pultdächern die Trauflinie und die Firstlinie und bei Flachdächern die Attika.

Die WH wird auf eine Höhe von 10,0 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 auszubilden. 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 Aktivität, 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 Erschließungsplanung 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 Stämme 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 Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80m und höchstens 1,80m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen 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 Dachneigung 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 1,0 m mit senkrecht angeordneten Stäben,
- als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,0 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 Grellfarbige, 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.) 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.

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 Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 12 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 abzusichern.

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 bzw. Gewerbetreibenden 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 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 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 dargestellt oder festgesetzt 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 Abflussverhaltens 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.

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 sind 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 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 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, abzuschleppen 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 gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Das Erhaltungsgebot des § 18 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 [WILHELM, DR. FRIEDRICH K. (2015): *Artenschutzfachliche 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 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 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.

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 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

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"*.

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.

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.

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.

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 im Plangebiet vorkommende) 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 Bedingun-

gen 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.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. 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 von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

12. Beachtung der Aussagen der schalltechnischen Stellungnahme

Die Aussagen der schalltechnischen Stellungnahme [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2015): *"Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' (11. Änderung) im Bereich der Kurhausstraße 10"* vom 04.12.2015. Boppard] sind zu beachten. Die Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung_und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

13. Beachtung der Aussagen des Verkehrs-Gutachtens

Die Aussagen des Verkehrs-Gutachtens [INGENIEURBÜRO GILOY & LÖSER GBR (2015): *Stadt Bad Kreuznach: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 'Zwischen Bundesbahn und Nahe'*. Oktober 2015. Bad Kreuznach] sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung_und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

14. 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.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 11. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

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

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
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
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, 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 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

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

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

VI. RECHTSGRUNDLAGEN²

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
 - 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).
-

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

² jeweils in der aktuellen Fassung.

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Bebauungsplan text 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
