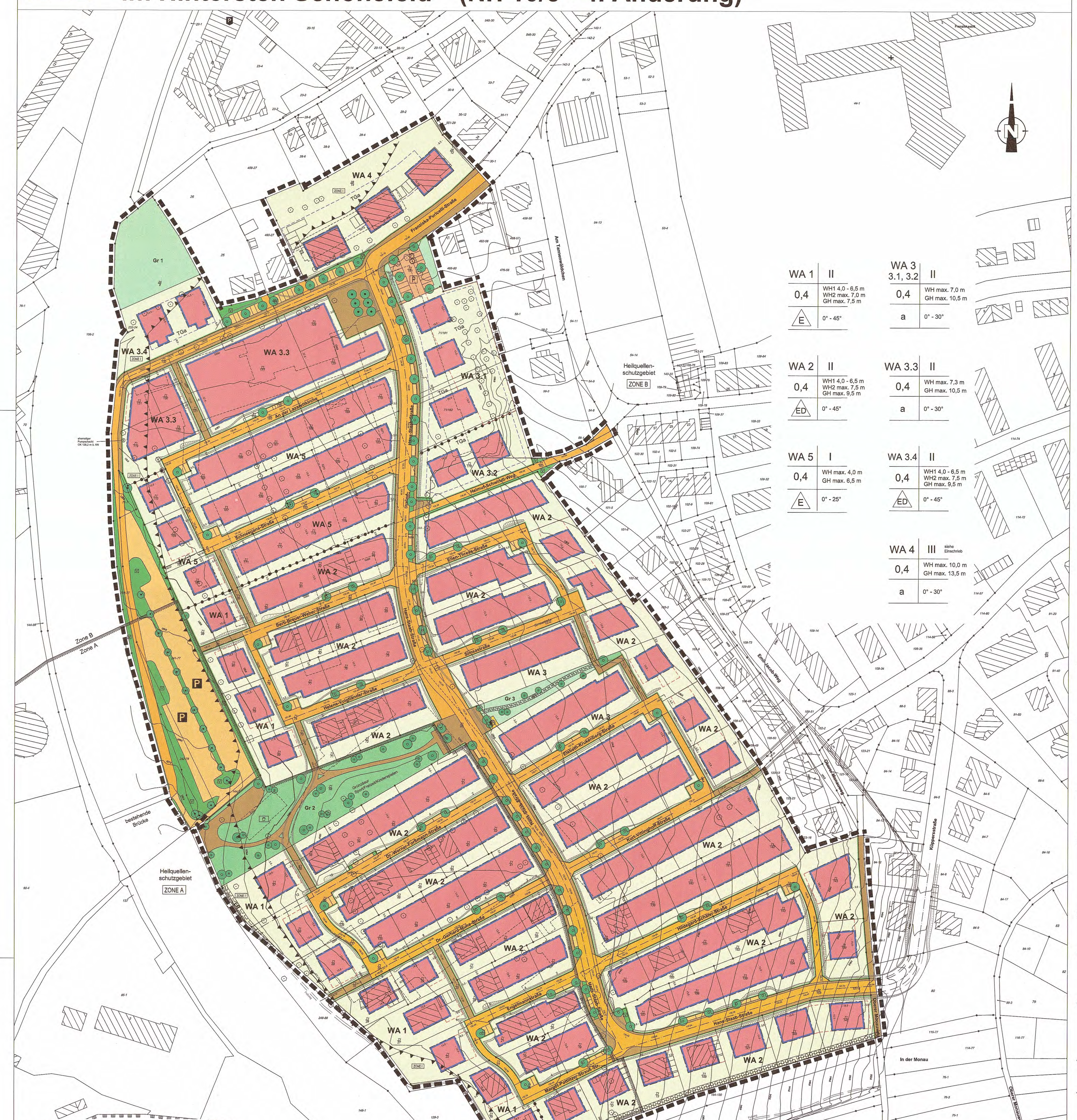
Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach
"Im Hintersten Schönefeld" (Nr. 10/3 - 4. Änderung)



Übersichtsplan Ausgleichsflächen
Gemarkung Planig, Flur 2 Maßstab 1:10.000

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans am 26.06.2014

Öffentliche Bekanntmachung am 10.07.2014

Bad Kreuznach, den 29.05.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.07.2014 bis 06.08.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.07.2014

Bad Kreuznach, den 29.05.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

1. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.14 bis 11.11.14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2014.
2. öffentliche Auslegung vom 05.01.bis 19.01.2015. Beteiligung Träger öffentl. Belange am 29.12.14.
3. öffentliche Auslegung vom 06.03. bis 08.04.15. Beteiligung Träger öffentl. Belange am 06.03.15

Bad Kreuznach, den 28.05.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk:
Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 21.05.2015 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 22.05.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am 21.05.2015

- Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten des Bebauungsplans am 29.05.2015

Bad Kreuznach, den 29.05.2015
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, diese sind nur an der zentralen Platzfläche im Norden des Gebiets im WA 3.3 zulässig
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden nach § 4 (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

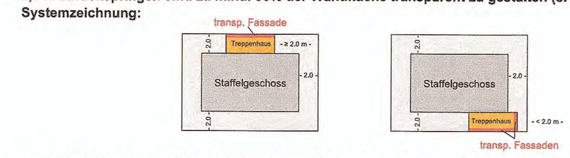
1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bestimmung des unteren Bezugspunktes (BZP)
Der untere Bezugspunkt (BZP) ist die Höhe der Begrenzung der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung ab Gebäudemitte.
Für den Bereich WA 3.2 wird der untere Bezugspunkt festgesetzt auf 135,6 m ü. NN.

Gebäudehöhe (GH)
Die Gebäudehöhe / max. Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZP) 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).
Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Überfahrten von Aufzügen etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.

Wandhöhe (WH)
Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZP) und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).
Dies ist bei Flachdächern die Attika, bei geneigten Dächern die Trauflinie und bei Pultdächern die Trauflinie und die Firstlinie.
Im WA 1, WA 2 und WA 3.4 wurde eine zusätzliche Gliederung in WH 1 und WH 2 eingeführt. Die Wandhöhe WH 1 ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZP) und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Die Wandhöhe WH 2 beschreibt die talseitig max. zulässige sichtbare Wandhöhe, die auf Grund der vorhandenen Topografie die WH 1 überschreiten darf.
Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden.
Geländer dürfen die Wandhöhe um max. 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 - siehe Gebäudeschnitte). **Ausgenommen sind Treppenhäuser zur Erschließung von Staffelgeschossen (bei Flach- und Pultdachgebäuden). Ansichtsflächen der Treppenhäuser im Bereich des Staffelgeschosses, die nicht mind. 2,0 m zurückspringen sind zu mind. 50% der Wandfläche transparent zu gestalten (s. Systemzeichnung).**
Systemzeichnung:



Im WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4 und WA 4 ist ausnahmsweise zulässig, im Staffelgeschoss auf diese Rücksprünge teilweise zu verzichten, sofern dieses kein Vollgeschoss ist.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Lageplan.
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 nicht zulässig.
In den Bereichen WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, **WA 3.4** und WA 4 darf die zulässige GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch die Flächen überschritten werden, die gemäß 1.9.1 wasserdurchlässig hergestellt werden müssen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist eine gleichwertige Lösung im Rahmen des Entwässerungsantrages zu erbringen.
In den Bereichen WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4 und WA 4 darf die zulässige GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, sofern diese mit mind. 0,3 m Erdmaterial überdeckt und dauerhaft begrünt sind. Der Nachweis der Versickerung bzw. Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Lageplan.
Als Ausnahme kann im WA 3, 3.1, 3.2, 3.3, **3.4** und 4 gem. § 21a Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, dass Tiefgaragengeschosse **und Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume** nicht auf die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

1.3 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Lageplan.
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die Gesamtlänge einzelner Gebäude und Gebäudegruppen darf 25 m nicht überschreiten.
- E Einzelhäuser
- D Doppelhäuser

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Wintergärten, die nicht breiter als 5 m sind, geringfügig, d.h. bis maximal 2,0 m Tiefe überschritten werden.

1.5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig und müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Garagen und Carports müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 und WA 2 sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
Im **WA 3.4** erfolgt keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen.

1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
GR 1: Private Grünfläche (Hausgarten)
GR 2: Öffentliche Grünfläche mit Fußweg und Spielplatz
GR 3: Private Grünfläche mit Fußweg (Gehrecht) sowie integrierten Sitz- und Spielgelegenheiten

1.9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Wasserdurchlässige Beläge
Private Stellplätze, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) herzustellen.

1.9.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
Je Baugrundstück ist eine auf die Grundstücksgröße abgestimmte Zisterne als Pufferbehälter mit einem gedrosselten Abfluss herzustellen. Der Nachweis dieser Anlage ist im Rahmen des Baugesuchs zu führen.

1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.11 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Für Gebäude im Lärmpegelbereich I müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989) eingehalten werden. Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweiligen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumnutzung nicht überschritten werden.
Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 / nachfolgender Tabelle auszubilden.

Lärmpegelbereich (siehe Lageplan)	maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res) - Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste).

1.12.1 Innere Durchgrünung
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage) mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorh. Laubbäume und Sträucher sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern sie erhalten werden, können sie auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.

Auf Grundstücken, bei denen die Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten wird, ist pro 100 m² Überschreitung ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.12.2 Stellplatzbegrünung
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Auf gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen ist gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage) je 5 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Alleebaum zu pflanzen. Die Standorte sind um max. 5 m verschiebbar.

1.12.3 Pflanzgebot
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Wohngebietes ist eine dichte Gehölzpflanzung aus Einzelbäumen (3xv. StU 16-18 cm) und Sträuchern (2xv., Höhe 60-80 cm) gemäß Pflanzliste anzulegen. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den verbleibenden Zwischenräumen ist in voller Länge der Grundstücksgrenze eine mindestens einreihige Strauchpflanzung (Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm) in einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m anzulegen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.12.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für Eingriffe in die Natur und Landschaft
Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans, die Konversionsfläche des ehemaligen Hospitals, ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für diese Bereiche ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Bei dem östlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich dagegen um unbebauten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, siehe Karte 1 des Umweltberichts.
Für die Eingriffsbeurteilung ist diese Bestandssituation zu Grunde zu legen.
Dementsprechend wird den Eingriffen in Natur und Landschaft in diesem Teilbereich des Bebauungsplans folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet:
Gemarkung Planig, Flur 2, Flurstücke 116, 117, 118, 119, 120.
Die externe Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland mit Strauchpflanzungen zu entwickeln. Die Fläche ist zunächst einer Mahd außerhalb der Hauptbrutzeit zu unterziehen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
Auf mindestens ca. 25 % der Fläche, ca. 7.820 m², sind anschließend standortgerechte Sträucher in Gruppen gemäß Pflanzliste (Sortierung 60/80) direkt in die Grasnarbe zu pflanzen. Die Mahd der übrigen Flächen ist einmal pro Jahr nicht vor Anfang August mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.
Die bestehenden kleinflächigen Schilfbestände sind von der jährlichen Mahd auszunehmen.

Die 31.278 m² umfassende Ausgleichsfläche wird den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

· Allgemeines Wohngebiet:	25.022 m² (= 80 %)		
· Straßenverkehrsflächen:	6.256 m² (= 20 %)		
Bezogen auf die Ausgleichsfläche für die Straßenverkehrsfläche entfallen im Einzelnen:			
· Helmut-Schwindt-Weg	8,8 %	Hildegard-Schäfer-Straße	15,9 %
· Ellen-Thress-Straße	10,4 %	Hans-Staab-Straße (östl. Abschn.)	24,2 %
· Simsastraße	12,8 %	Margot-Pottlitzer-Strauß-Straße	0,5 %
· Elsbeth-Krukenberg-Straße	12,3 %	Hans-Staab-Straße	4,8 %
· Kurt-Vittinghoff-Straße	10,3 %		
· Gesamt	100 %		

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung
Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf 2/3 der Dachbreite nicht überschreiten.
Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur Dachkante mind. 1,0 m betragen.

2.1.3 Dacheindeckung
Für Hauptbaukörper sind Dacheindeckungen in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Glänzende Dacheindeckungen sowie glasierte Dachziegel und Dachpfannen sind unzulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei geneigten Dächern sollten diese in die Dachhaut integriert werden; bei Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern sind aufgeständerte Konstruktionen um mind. 2,0 m von der Dachkante zurückzusetzen.

2.1.4 Dachgestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einheitlich ausgeführt werden.

2.1.5 Antennen
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei dürfen Parabolspiegel bzw. Antennen entsprechend dem Stand der Technik verwendet werden.
Zulässig sind anthrazitfarbene Antennen bzw. Antennen, die in der Farbe dem jeweiligen Dach angeglichen sind.

2.1.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Sie sind in die Fassade zu integrieren und dürfen nicht in Form eines Auslegers angebracht werden.
Werbeanlagen auf dem Dach und Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorzonen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Hecken oder aus mit Hecken begrünten lichtdurchlässigem Maschendraht bzw. Gittermattenzäunen zulässig. Entlang der Hans-Staab-Straße sowie an öffentliche Stellplätze angrenzend dürfen diese Einfriedungen eine maximale Höhe bis 1,80 m erreichen.
Sockel- und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig. Ausnahme bilden die Hanggrundstücke, die entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhendifferenz von mehr als 1,50 m haben. Hier sind Sockel- und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenniveau zulässig.
An den sonstigen Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen nur aus Hecken oder aus mit Hecken begrünten lichtdurchlässigem Maschendraht bzw. Gittermattenzäunen zulässig.
Ausnahme bilden Hanggrundstücke wie oben beschrieben, bei denen Sockel- und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind.
Als Material für Sockel- und Stützmauern dürfen Sichtbeton, Naturstein und Gabionen verwendet werden.
An den talseitigen Grundstücksgrenzen der äußersten westlichen Grundstücksreihe sind Sockel- und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese Höhe darf über Eck horizontal bis zu einer Länge von 10 m auch entlang der anderen Grundstücksgrenzen weitergeführt werden.

2.2.3 Entsorgungsbehälter für Abfälle
Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

2.3 ZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 3 Nr. 8 I. V. m. Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO)
Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50 qm Wohnfläche sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Für den Nachweis können sowohl Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) als auch nicht überdachte Stellplätze (vor Garagen und Carports) hinzugezogen werden.

3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

3.1 Heilquellenschutzgebiet
Der Einzugsbereich der Theodorshaller Brunnen umfasst in Bad Kreuznach rund 12,9 km². Im Baugebiet sind die Schutzzonen A und B zu beachten; die Abgrenzung dieser Schutzzonen ist im Plan dargestellt.
Die äußere Zone B dient dem Schutz der Heilquelle vor tieferen Eingriffen in den Untergrund (> 20m) und Veränderungen der Grundwasseroberfläche (> 3m).
Die innere Zone A dient dem unmittelbaren Schutz der Heilquelle, insbesondere auch vor flachen Eingriffen in den Untergrund (> 5m) und geringfügigen Änderungen der Grundwasseroberfläche (> 1m).
Auflagen bzgl. des Einflusses von Baumaßnahmen auf den Grundwasserspiegel sind auf Grund der Höhenlage über dem Salinental gegenstandslos. Für das Baugebiet von Relevanz sind allerdings folgende, nicht zulässige Handlungen:

Zone A
- Bohrungen jeder Art
- Sprengungen jeder Art
- Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser

Zone B
- Bohrungen jeder Art über 20 m Tiefe
- Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände
- Sprengungen im Untergrund mit Auswirkungen bis in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände

Die VAwS "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ...", das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" und die DIN EN 1610 "Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen" sind einzuhalten.

3.2 Bodenbelastungen
Altlastenflächen und vorhandene Bodenbelastungen wurden von 2007 bis 2010 im Rahmen des Gebäuderückbaus vollständig saniert bzw. ausgebaut Die Abnahme der Maßnahmen durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord erfolgte am 09.03.2010 und wurde mit Schreiben vom 29.04.2010 und 20.09.2010 bestätigt.
Im Böschungsbereich des ehemaligen Parkplatzes im Nordwesten des Plangebiets, der anfangs als Verdachtsfläche eingestuft war, wurden 2012 Bodenuntersuchungen vorgenommen, die zum Ergebnis hatten, dass keine Verunreinigung vorliegt. Mit Schreiben vom 25.01.2013 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurde die bislang formulierte Nutzungseinschränkung (private Grünfläche „GR 4") zurückgenommen.
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in Koblenz umgehend zu informieren. Sollten sich Hinweise ergeben, sind die auf der Liegenschaft vorgenommenen Bautätigkeiten, Abbrucharbeiten und Erdarbeiten durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten.

3.3 Bodenschutz
Baubedingt anfallender Erd- und Bodenaushub sollte, sofern geeignet, zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater baulicher Grundstücke verwendet werden.
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind daher die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz
Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i. S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.

3.5 Baugrunduntersuchung
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054,DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

3.6 Anpflanzungen
Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3); und das DVGW-Arbeitsblatt 'GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen -" zu beachten. Entsprechende Schutzabstände zu den Versorgungseinrichtungen sind einzuhalten.

3.7 Niederschlagswasser
Über die für die Drosselung des Niederschlagswassers notwendigen Zisternen hinaus wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in vorgeschalteten Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

3.8 Versorgungsträger
Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.9 Radonvorkommen
Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat Hinweise gegeben, wonach im Plangebiet erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential vorhanden ist. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn vorsorglich Messungen zum tatsächlich vorhandenen Radongehalt durchzuführen.
In Abhängigkeit von der gemessenen Radonkonzentration wird dann gegebenenfalls zu baulichen Vorsorgemaßnahmen geraten.
Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).
Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).

3.10 DIN - Verweise
Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin
Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Pflanzenliste

Über die entsprechenden Bestimmungen der Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Alleebäume
Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Echter Rotdorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Tilia cordata 'Erecta' - Winter-Linde 'Erecta'
Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn	Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn 'Cleveland'	Malus 'Liset' - Zierapfel 'Liset'
Prunus cerasifera 'Nigra' - Blutpflaume	Prunus x yedoensis - Tokio-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan' - Zierkirsche 'Kanzan'	Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'

Innere Durchgrünung
Laubbäume:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche	Juglans regia - Walnuss
Populus tremula - Zitter-Pappel	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus petraea - Trauben-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde	Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Quercus frainetto - Ungarische Eiche	

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana - Haselnuss	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe	Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hunds-Rose	Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Amelanchier laevis - Kahle Felsenbirne
Eleagnus angustifolia - Ölweide	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Pinus sylvestris 'Narske Typ' - Strauch-Föhre	Prunus cistena - Zwerg-Blutpflaume

Hecken:

Carpinus betulus - Hainbuche	Ligustrum vulgare - Liguster

Pflanzgebot im Süden des Gebiets
Laubbäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Tilia cordata - Winter-Linde

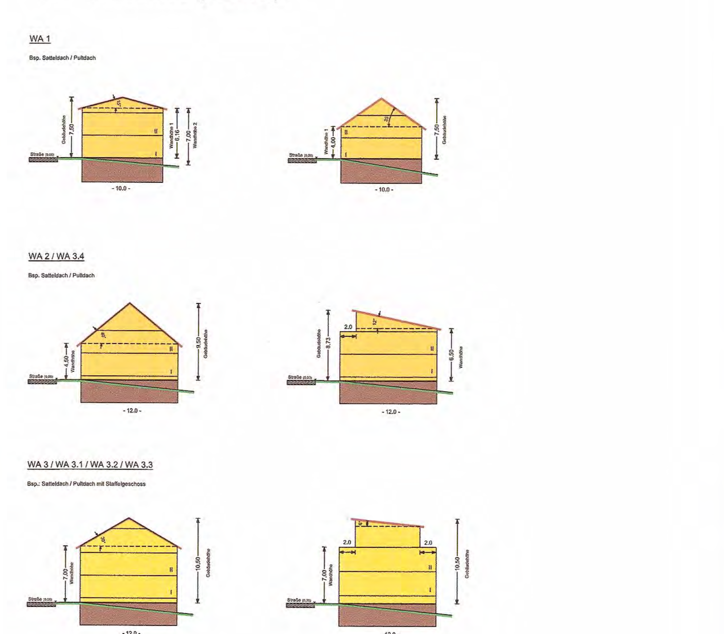
Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuss	Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe	Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa canina - Heckenrose	Rosa rubiginosa - Wein-Rose

Externe Ausgleichsflächen
Sträucher:
Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Heckenrose	Crataegus monogyna, C. laevigata - Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss	

Anhang zu den textlichen Festsetzungen
Gebäudeschnitte (Muster)



Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, 2013, S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 17.03.1998 (BGBl. I, 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, 2004, S. 3214).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) i. d. F. v. 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2009, S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Vom 23. März 1978 Fundstelle: GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010, (GVBl 2009. S. 301).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011, (GVBl. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. v. 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- z.Bsp. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze
- z.Bsp. II / I-III / (III) — Anzahl Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. § 18 BauNVO) als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß / zwingend
- z. Bsp. WH = 4,0-6,5 m, GH max. = 9,5 m — Höhe der baul. Anlagen: Mindest- / Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 u. § 18 BauNVO) Wandhöhe (WH), Gebäudehöhe (GH)
- Abgrenzung unterschiedl. Festsetzung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Wand- / Gebäudehöhe
Bauweise	Dachneigung (DN)

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaub. Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- TGa — Fläche für Tiefgarage (TGa)

Stellung baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- zul. Hauptgebäude- / Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Unterteilung nur hinweislich
- Fahrbahn
- G/R/W — Geh- / Rad- / Wirtschaftsweg
- V — Verkehrsgrün
- P — Parkplatz (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- P — private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (GR 2) (Spielplatz)
- Private Grünfläche (Gr 1 + 3)

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gehrecht (GR) / Leitungsrecht (LR)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bereich mit Verkehrslärmeinwirkung
- ZONE I — Lärmpegelbereich DIN 4109

Flächen / Maßnahmen z. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- einheimischer Laubbaum
- Planzgebot

Flächen / Maßnahmen z. Erhalt von Bäumen u. Sträuchern - Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- erhaltenswerter Baum

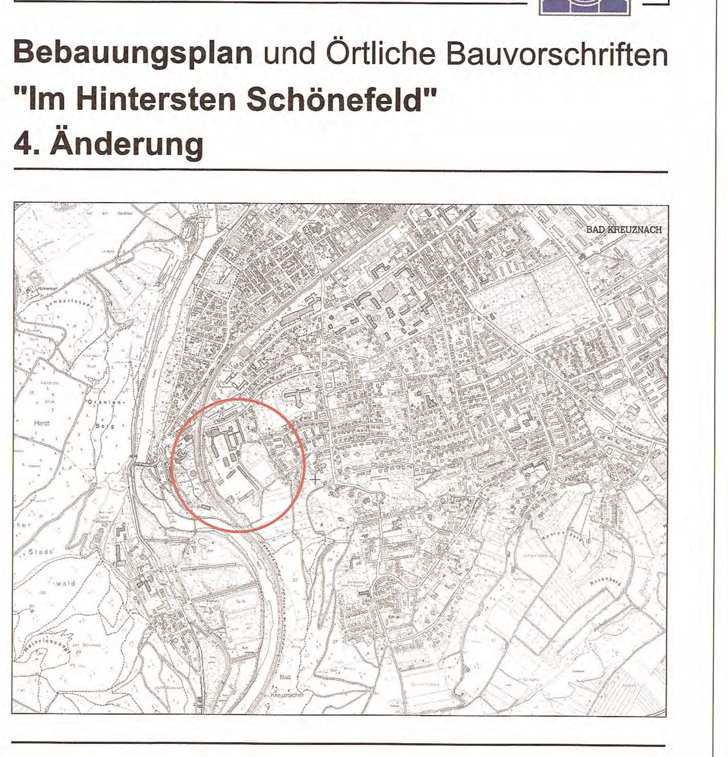
Abgrenzungen, Sonstiges
- räumlicher Geltungsbereich
- Heilquellenschutzgebiet (Zone A)
- gepl. Grenze (unverbindlich)
- ehemalige Gebäude (abgebrochen)
- Unbebauter Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Gegenstand der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung)

Satzung

Lageplan

Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Im Hintersten Schönefeld"
4. Änderung



Bearbeitung:

KE
LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-2100

20.04.2015