STADT BAD KREUZNACH BEBAUUNGSPLAN "ROSSSTRASSE, MÜHLENTEICH UND KURHAUSSTRASSE" NR. 12/12

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet (Überstaubare Fläche, Hof und Gartenflächen) (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Wohnen und kurzfristige Nutzungen
- Überstaubare Fläche
- Hof und Gartenflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Offmaße: Offmaße= Überstaubare baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Whmax= Wandhöhe als Höchstmaß
- Ghmax= Gebäudehöhe als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) - Beispiel
- II+SO Zahl der Vollgeschosse + Stoffgeschosses als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- zu erhaltender Baum

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- E Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 25-40° Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) -Beispiel-
- > 30° Dachneigung größer gleich 30°
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KW Krüppelwalmdach
- ZD Zeltdach
- FD Flachdach
- MD Mansardddach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 76 ff WHG

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Bäume

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festlegestellt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB I.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 1 BauGB)

SO = Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und kurzfrist Nutzungen" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient vorwiegend dem Wohnen und der der Unterbringung von Anlagen zur Gesundheitsfürsorge, Freizeit und Erholung sowie Beherbergungsbetrieben im Rahmen der Kurentwicklung.

1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen, Wohnungen und Ferienwohnungen, soweit sie nicht durch Vorschriften nach Nr. 1.3 in ihrer Zulässigkeit weitergehend eingeschränkt werden.
- Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes, insbesondere Anlagen, Betriebe für gesundheitliche Leibesübung, Kur-Erholung, Betriebe für medizinische, Gesundheitszentren, Kurmittelhäuser, Kurbäder, Kurwandelhallen, Reha- und Informationszentren, Bewegungsbäder, Schwimmbäder mit medizinischen, medizinischnaturheilkundlichen Anwendungen und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna und Restaurantbetrieb
- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum kurzzeitigen Aufenthalt, zur Erholung (Urlaub, Wellness etc.) oder Fort- und Weiterbildung (Veranstaltungen, Ausstellungen, Messen, Tagungen, Kongresse, Konferenzen, Seminare etc.) zu dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes
- Anlagen für Verwaltungen
- Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von max. 250 m² je Betrieb und Grundstück
- Gastronomische Betriebe mit Ausnahme von Schnellrestaurants
- Räume für freie Berufe
- Stellplätze und Garagen

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Vergnügungsstätten
- Sexshops und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Strippteasebühne, Table-Dance-Bars, Animierbars, Kinos und Einzelhandel zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Besucher sich vor Personen unter Ausschluss anderer Charakter ausgerichtet ist. Hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren
- bestimmtes Hauptzweck die Ausübung sexueller Handlungen mit Personen gegen Entgelt bezweckt und ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. bordellartige Betriebe, wiederrechtlich Bringer-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen)
- Erotikgeschäften in den Gebieten mit den Nutzungscharakteren SO2, SO3, und SO5

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

2.1 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als die senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdachform incl. Attika) und der an das Gebäude angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen dem oberen Abschluss des Daches und in der an das Gebäude angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie Gebäudemitte.

2.4 Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe überschreiten.

2.5 Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist gleich dem Flächenmaß der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.6 Die Fläche von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Bei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind in den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereichen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zulässig, soweit diese nicht über die bestehenden Hochwasserschutzanlagen am Mühlenteich hinausragen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind in den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereichen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Notwendigkeit der Herstellung der Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen und für die Anlage von erforderlichen Fluchttreppen und Rettungswegen zulässig, soweit diese nicht über die bestehenden Hochwasserschutzanlagen am Mühlenteich hinausragen.

4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und gemäß§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind weiterhin nur für den durch zulässige Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

4.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Straßenseitige gebäudeintegrierte Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche der Kurhausstraße direkt erfahrbar sind, sind nicht zulässig.

4.4 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Das gilt entsprechend für technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

5.1 Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist die Errichtung aller dem Zweck einer öffentlichen Parkanlage entsprechenden Anlagen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Fernmeldetechnik und Versicherung von Niederschlagswasser dienenden Anlagen.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Privaten Grünflächen sind dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten und von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen freizuhalten. Ausschlutzgrund des bestehenden Geländes sind im Bereich der privaten Grünflächen unzulässig.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In den Sondergebieten ist je Grundstück lediglich eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche her zulässig. Die zulässige Breite der Zufahrt wird auf max. 6,0 m begrenzt.

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

7.1 Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume mind Flächdächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachflächen ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von bestehenden Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächer der Kurhausstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten gleichartige Neupflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Von den festgesetzten Standorten kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Grundstückszufahrten, -ostmitten oder Leitungen) um bis zu max. 5 m abgewichen werden.

8.2 Freistehende Brandwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

B) Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die gekennzeichneten Gebäude und Grundstücke

2. Erhaltung baulicher Anlagen

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in § 172 Abs.3 BauGB genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen an baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren.

Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen den Ortsbild prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1,Ziff. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB)

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG

(Aufnahme von Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplan "Rotbaröse, Mühlenteich und Kurhausstraße" Nr. 12/12.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens 2 freien Gebäudeaußenwänden um mindestens die Hälfte ihrer Höhe zurückzusetzen.

2 Fassadengliederung

2.1 Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, bei Türen, sowie bei Gebäuden mit historisch bedingten Eigenarten.

2.2 Bei trutzähnlichen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge schräg übereinander stehen.

2.3 Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert wird.

2.4 Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.

3 Balkone und Loggien

3.1 Loggien und Balkone sind nur auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

3.2 Vorhandene historische Balkone und Loggien, die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehören, sind zu erhalten.

4 Wärmedämmung

4.1 Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassadenflächen dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.

4.2 Beabsichtigte historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

5 Fenster

5.1 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten sind nur Fensterformate in hochwerticeiger Form (Höhe größer Breite) zulässig.

6 Gewände

6.1 Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden.

7 Schaufenster

7.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

7.2 Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig.

7.3 Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassadenflucht deutlich ablesbar sein muss.

8 Materialien

8.1 Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Ersätze ist nicht zulässig.

8.2 Für Hauptgebäude sind bis auf untergeordnete Dachteile wie Gauben keine metallischen Dacheindeckungen zulässig.

9 Anforderungen an Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Auslager angebracht werden. An Einfriedungen, Türen und Toren sind Werbeanlagen unzulässig.

9.2 Je Betrieb ist an jeder Gebäudefront je 10 Meter nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Auslager ist zulässig.

9.3 Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

9.4 Beleuchtungen müssen sich in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterordnen. Die Gesamtschriftlänge darf 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten und ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen. Senkrechte Schriften sind nur auf die Hauswand aufgemalte Schriften zulässig, wenn sie den Charakter der Fassade nicht stören.

9.5 Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtbänder, leuchtende Kastenbuchstaben, Lauflschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.

9.6 Auslager dürfen nicht weiter als 1,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und sind so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Auslager dürfen ein Maß von 0,5 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise können selbstleuchtenden Auslager zugelassen werden, sofern andere Rechtsvorschriften dies fordern (z.B. bei Apotheken).

9.7 Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10% der Fensterfläche zulässig.

10 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen)

10.1 Abstandsflächen können im Einzelfall gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auch bei mehrgeschossiger Bauweise auf das Maß reduziert werden, dies sich aus dem Maß der frühen vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt

Brandschutz

Zur Gewährung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsplangebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Rdnr.Ziffer (der Flächen der Feuerwehr – zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog zu der Verwaltungsvorschrift verlegt werden.

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Radoversorge

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

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

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gesteinsböden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Werte des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitraumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können ausagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugrubensohle an mehreren Stellen, mindestens 6fac, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei folgenden Punten erfüllen:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerichte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenfundliche Arbeiten des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Referat Umwelt, Wörrstadter Straße 159, Gonsenheim, Telefon: 06131/9254-0. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz bei Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Weiterhin steht zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationshotline im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zu Verfügung (Mail: radon@lwg.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263).

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen / Koordinierung Von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind während der Bauausführung durch Schutzvorkehrungen zu sichern. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauausführung bedingt sind, wird nach bestehenden Vertragen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig (vor dem Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, um eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Baugrund

Bei Eingriffen ,in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt; die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.

Bergbau / Altbergbau: Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle"

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergibt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Rossstraße, Mühlenteich und Kurhausstraße (Nr. 12/12" kein Altbergbau dokumentiert ist.

Das Plangebiet wird jedoch von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle/Theodorshalle" sowie von den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Theodorshalle I" und "Theodorshalle II" überdeckt.

Der Betrieb des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle I Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH.

Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Theodorshalle I" und "Theodorshalle II" wird durch die Stadt Bad Kreuznach, Hochstr. 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich sälgleiteje Solekettungen des Betriebes "Karlshalle I Theodorshalle". Solim im Zuge der Baumaßnahme vollständige oder zeratörte Restsolole der oben genannten Solekettungen aufgefunden werden, sollte unverzüglich dem Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern (GuT GmbH, Ansprechpartner Herr A. Frank) benachrichtigt werden. Mit dieser ist - in Absprache mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau - die ggf. weitere Vorgehensweise abgestimmt. Der genaue Verlauf der Leitungen ist der Firma GuT bekannt.

Es wird empfohlen, sich hinsichtlich weiterer Vorhaben und Planungen mit der Firma GuT sowie der Bergrechtseigentümern in Verbindung zu setzen.

Archäologische Denkmalpflege

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.
- Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die sonstiges aufgefüllten Auflagen entnehmen den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Hinweise der Polizeiinspektion Bad Kreuznach

Bei einer möglichen baulichen Ausgestaltung der Freifläche unterhalb der Nahebrücke am Bootshaus als Aufenthaltsraum im öffentlichen Raum ist darauf zu achten, dass keine sog. Angsträume entstehen können.

An seiner Stelle sollte die Mindesthöhe/zentralbeleuchtungsstärke von einem Lux unterschritten werden.

Um Sichtbarkeiten auf potentiell gefährdete Bereiche zu vermeiden, sollte bei der Begrünung dafür Sorge getragen werden, dass bei Bäumen das Blattwerk erst in einer Höhe von zwei Metern beginnt, Sträucher sollten eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.

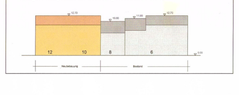
Zu den Wägen sollte ein Pflanzabstand von zwei Metern eingehalten werden, um, eine optische Einengung sowie potentielle Versteckmöglichkeiten zu reduzieren.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstädtischen Regelwerke werden bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Fachstellung Stadtbauung und Umwelt, Viktorstraße 13, 55545 Bad Kreuznach zur Einsicht bereitgehalten.

Die aufgeführten DIN-Normen sind jedoch nur im Stadtbauamt Bad Kreuznach, Berlin, zu beziehen.

Anlage: Prinzipskizze zur Bebauung Robstraße 6 bis 12



D) Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die im Rahmen des Hochwasserschutzes errichteten Hochwasserschutzanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

F) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Nahe (Gewässer 1. Ordnung). Bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet muss eine hochwassersichgerechte Bauweise erfolgen (z.B. hochwassersichere Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen, Auftriebssicherung von Heizöltanks, druckwasserdichte Keller etc.).

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt auch innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Nahe. Für Maßnahmen innerhalb dieses Gebietes gelten die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Zuständig für Zulassungen bzw. Ausnahmegenehmigungen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Koblenz.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszubilden.

Die im Rahmen des Hochwasserschutzes in Bad Kreuznach errichteten Hochwasserschutzanlagen (z.B. Mauern, mobile Elemente) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zwischen den Hochwasserschutzanlagen und neu gelegenen Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, um auch zukünftig erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen am Mühlgraben und der Nahe durchführen zu können. Dieser Bereich ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten und als Grünfläche zu bewirtschaften. Auf die im Internet unter www.geoportal-wasser.rlp de veröffentlichten Hochwasserpegelkarten wird hingewiesen. Demnach wird dem überplanten Gebiet größtenteils eine Restgefährdung und im Bereich der Brücke Mannheimer Straße eine mittlere bis erhebliche Gefährdung zugewiesen.

Grundsätzlich ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu verfüllen, Anlagen herzustellen, zu erweitern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht, der Zweck der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und die Belange der Hochwasservorsorge berücksichtigt sind. Das bedeutet, dass bspw. für die Errichtung eines Bauwerkes in einem Überschwemmungsgebiet eine Befreiung notwendig ist. Diese Befreiung ist von den Behörden welche die Rechtsverordnung erlassen hat zu erteilen, wenn

- der Wasserstand und der Abfluss durch die Maßnahme nicht nachteilig verändert,
- der Verlust von Retentionsraum ortsnah, zeitgleich und funktional gleichwertig ausgeglichen, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauwerk hochwassergerapaest ausgeführt wird.

Bergbau / Altbergbau: Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle"

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergibt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Rossstraße, Mühlenteich und Kurhausstraße (Nr. 12/12" kein Altbergbau dokumentiert ist.

Das Plangebiet wird jedoch von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetriebt "Karlshalle/Theodorshalle" sowie von den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Theodorshalle I" und "Theodorshalle II" überdeckt.

Der Betrieb des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle I Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH.

Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Theodorshalle I" und "Theodorshalle II" wird durch die Stadt Bad Kreuznach, Hochstr. 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich sälgleiteje Solekettungen des Betriebes "Karlshalle I Theodorshalle". Solim im Zuge der Baumaßnahme vollständige oder zerstörte Restsolole der oben genannten Solekettungen aufgefunden werden, sollte unverzüglich dem Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern (GuT GmbH, Ansprechpartner Herr A. Frank) benachrichtigt werden. Mit dieser ist - in Absprache mit dem Landesamt für Ge