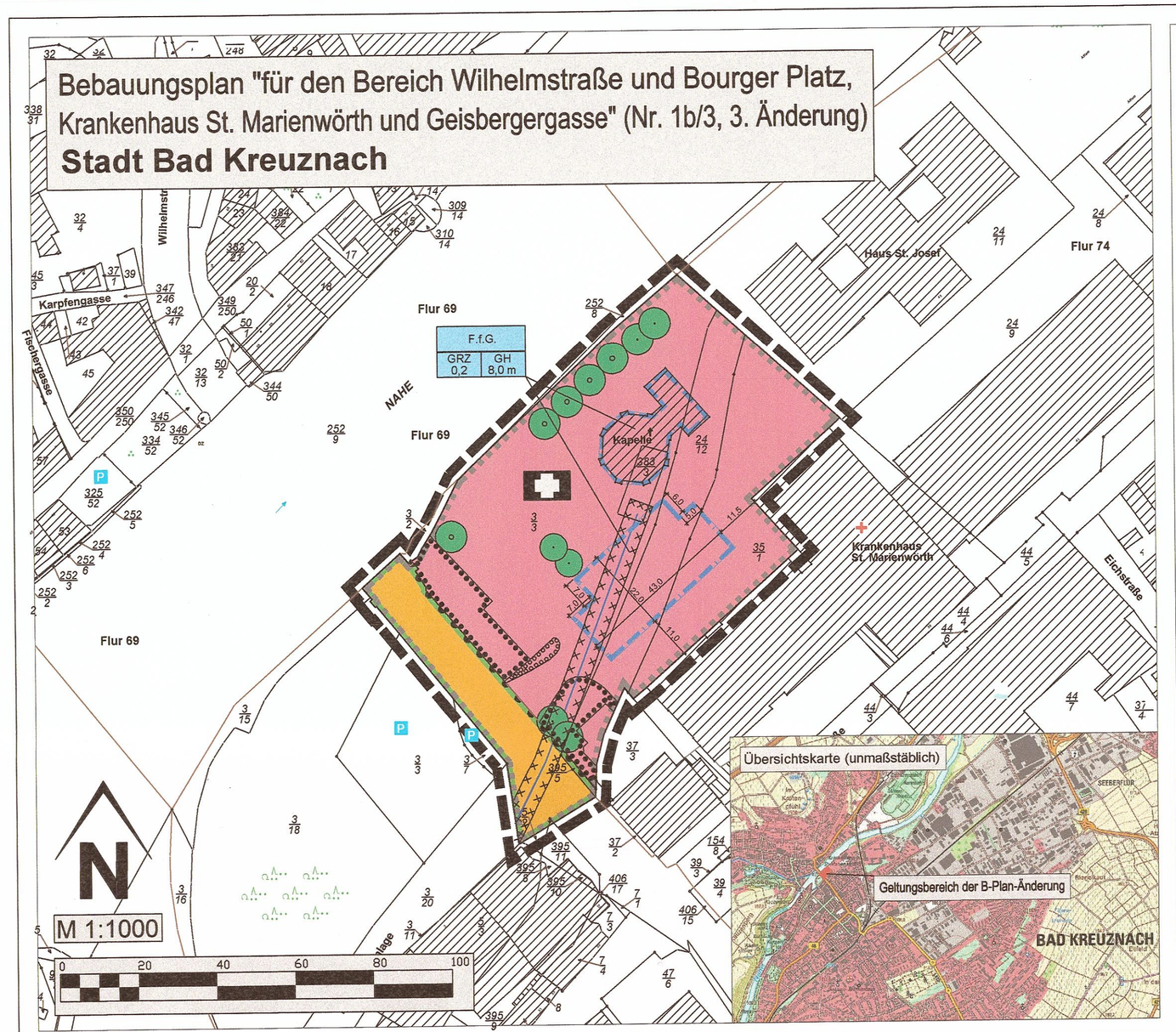

Legende

Nutzungsschablone

z.B. F.f.G.	Art der baul. Nutzung (Fläche für der Gemeinbedarf)
GRZ 0,2 / GH 8,0 m	Grundflächenzahl (GRZ) / max. Gebäudehöhe (GH)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

GH= 8,0 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F.f.G. Flächen für den Gemeinbedarf

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Krankenhaus

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) (s. Textfestsetzungen)

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Vermerk, potenziell überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 31c WHG; siehe Kapitel III des Bebauungsplantextes) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden (potenziell) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
(vermutete Lage einer altten, potenziell radioaktiv belasteten Soleleitung; s. B-Plan-Text, Kapitel II)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Weitere Planzeichen

30 m Maßzahlen (Angabe in Meter)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Krankenhaus)

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 Planderstellung mit Einschrieb).

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Planderstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Daches; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt nicht für das bereits rechtmäßig errichtete Zeltdach der Kapelle, dessen Höhe Bestandsschutz genießt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für besondere betriebliche Einrichtungen oder Anlagen, z. B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsanlagen (für die Dachbegrünung) o. ä. um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Baukörpers.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

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

1.4.1 Straßenverkehrsflächen: *Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.*

1.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:

hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: *siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.*

Als Ausnahme von dieser Regelung ist die Ein- und Ausfahrt von Rettungs-, Brandbekämpfungs- sowie Müllentsorgungsfahrzeugen zulässig; nur für diese sowie für sonstige wichtige betriebliche Zwecke (nicht aber für Patienten-Zu- oder Ausfahrten) darf die vorhandene Ein- und Ausfahrt zwischen der Wilhelmstraße und der Fläche für den Gemeinbedarf (mit Schrankenanlage) genutzt werden.

Für diese ausnahmsweise zulässige Nutzung sind aber folgende Bedingungen einzuhalten:

1.4.2.1 Die Ein- und Ausfahrt ist baulich so herzustellen, dass lediglich das Rechtsein- und Rechtsausfahren ermöglicht wird. Kreuzender Verkehr (d.h. Ausfahrt von dem Gelände auf die Wilhelmstraße in Richtung Südosten / Wilhelmstraße oder Einfahrt von der Wilhelmstraße aus Richtung Nordwesten / Brücke) ist auszuschließen.

1.4.2.2 Die Sicherheit und Leichtgängigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs in der Wilhelmstraße darf durch das Anlegen der richtungsbezogenen Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden.

1.4.2.3 Die Bauausführung bzw. künftige Änderungen sind im Detail mit dem Ordnungsamt und der Abteilung Tiefbau und Grünflächen der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

1.4.2.4 Die Schrankenanlage ist so zu platzieren, dass beim Einfahren auf das Grundstück kein Rückstau im Bereich der Wilhelmstraße entsteht.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.6.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

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

Die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes (am 16.12.2014) bereits bestehenden und in anderer Ausbildung gestalteten Stellplätze genießen hinsichtlich der Befestigung Bestandsschutz.

1.6.2 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr sind als flache Dächer mit einer Neigung von maximal 3° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit gepflegten Pflanzen (so insbesondere flächvöckige, 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.

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

1.7.1 Anpflanzung von Bäumen

Es sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten (unter VI.) aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die Baumstandorte können von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten abweichen, wobei aber

- die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf,
- der Abstand der Bäume untereinander mindestens 6 m betragen muss
- mit den Bäumen am nord-nordwestlichen Gartungsbereichsrand ein Abstand von mindestens 5 m zur nordwestlichen Parzellengrenze (Geltungsbereichsgrenze) zu wahren ist.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

1.7.2 Herstellung einer abschirmenden Pflanzung nördlich der Zufahrt

In dem mit dem Planzeichen für flächige Pflanzungen gemäß (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche am Westrand der Gemeinbedarfsfläche ist auf der der bereits vorhandenen unversiegelten Fläche eine abschirmende Pflanzung in Form einer Hecke herzustellen.

Dazu ist eine mindestens 1-reihige Heckenpflanzung aus schnittverträglichen Gehölzen herzustellen, die in engen Abständen untereinander so zu pflanzen sind, dass mittelfristig eine bestmögliche optische Abschirmung des nördlich folgenden Abstellplatzes zur Wilhelmstraße hin erzielt wird.

Es sind dornlaubige (z. B. Hainbuche - *Carpinus betulus*) oder immergrüne Gehölzarten (z. B. Feuerdorn - *Pyracantha coccinea i.S.*) zu verwenden, die ausgewachsen eine Mindesthöhe von 2,0m erreichen.

Mindestqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm.

Pflegeschnitte sind so vorzunehmen, dass nach der Anwuchsphase dauerhaft eine Mindesthöhe von 1,80m nicht unterschritten wird.

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

1.8.1 Erhalt von Einzelbäumen

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

- 1 Platane und 1 Robinie am Südwestrand der Gemeinbedarfsfläche,
- 2 Bäume nordwestlich der Kapelle
- 2 Bäume am Ostrand des Müllgefäße- und Fahrzeug-Abstellplatzes

sind dauerhaft zu erhalten.

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

Der Bereich um die Bäume herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

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

1.8.2 Erhalt von Pflanzungen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten flächigen Pflanzungen entlang der Wilhelmstraße sind dauerhaft zu erhalten.

- Die auf einer Böschung liegende zusammenhängende Pflanzfläche zwischen der Nahe und der Zufahrt von der Wilhelmstraße auf die Gemeinbedarfsfläche ist zu erhalten und zudem durch ergänzende und / oder ersetzende Pflanzungen so zu gestalten bzw. durch Nachpflanzung von geeigneten heimischen Sträuchern so zu verdichten, dass eine bestmögliche optische Abschirmung des dadurch folgenden Abstellplatzes zur Wilhelmstraße hin erzielt wird. Es sind dazu Arten aus der unten (unter VI.) aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Gemäß § 39 BNatSchG sind vorhandene alte Heckenpflanzungen, welche die beabsichtigte abschirmende Funktion erfüllen, sind zu erhalten, solange sie vital sind.
- Die Pflanzfläche sichtbar der Zufahrt ist nach gründnorderischen und orbildgestaltenden Gesichtspunkten zu erhalten bzw. zu gestalten und mit einzelnen Gehölzen, Bodendeckern, Stauden bepflanzte oder als Wiese gestaltete Grünfläche zu erhalten.

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 LBauO)

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die von den Festsetzungen betroffenen Gebäude Bestandsgebäude 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 einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer - Hauptgebäude (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind Flachdächer (Neigung 0-3°).

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

2.2.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege mit versickerungsfähigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit nicht andere Erfordernisse entgegen stehen.

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 sowie reinweiße (nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.3.2 Ausdrücklich zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden. Dazu sind die nicht für technisch erforderliche Offnungen (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.

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 Müllbehälter

Abstellplätze für Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 20 m zum Gehweg an der Wilhelmstraße befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

Ausnahmen von dieser Vorgabe sind lediglich zulässig für erforderliche Ein- und Ausfahrten, deren Breite auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1.1 Vorkehrungen aufgrund der Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [a. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m³) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Demnach ist das Gebiet gemäß der Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz als Radonvorsorgegebiet II einzustuften.

Daher sind bei der Errichtung von Gebäuden Radonvorsorgemaßnahmen vorzusehen, die mindestens der Radonvorsorgeklasse II des Bundesamtes für Strahlenschutz entsprechen.

[Hinweis: Die empfohlenen Vorkehrungen zum radonsicheren Bauen sind ergänzend im Kapitel IV. („Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter") aufgeführt.]

1.2 Vorkehrungen aufgrund der potenziell radioaktiven Soleleitung / Bergrecht

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) wird das Plangebiet von dem ehemaligen Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle II" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes, "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesellschaft und Technik für Bergbau mbH aus Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle II" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft (möglicherweise) noch eine alte, unter Bergrecht stehende Soleleitung, die nicht mehr genutzt wird. Der vermutete Verlauf dieser Leitung im Geltungsbereich sowie ein je 3 m breiter Schutzstreifen beiderseits werden im B-plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als (potenzielle) „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind", gekennzeichnet. Da die Ablagerungen in den Leitungen radioaktiv sein können, sind im Rahmen von Erdarbeiten entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Falle des Fundes der Leitung eine Bestimmung der Radioaktivität vorzunehmen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Naturpark Soonwald-Nahe

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark "Soonwald-Nahe" (Landesverordnung vom 28.01.2008; GVBl S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für *„Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine baulich Nutzung festgesetzt oder festgesetzt ist"* und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

Es ist aber dennoch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende kleinräumige Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

2. Vorgaben nach Wasserrecht

Zur Nahe (Gewässer I. Ordnung) hin ist der 40 m-Bereich ab der Uferlinie des Gewässers zu beachten. Anlagen in diesem Bereich sind gemäß § 76 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Entlang der Nahe ist aus gewässerökologischen Gründen ein Schutzstreifen von mindestens 10m von jeglicher Nutzung freizuhalten (Uferrandstreifen). In diesem Bereich zum Gewässer dürfen keine Bebauungen und Geländeauffüllungen stattfinden und keine Anlagen errichtet werden.

3. Vermerk zum Hochwasserschutz / zur potenziellen Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet und könnte bei sehr unwahrscheinlichen Extrem-Hochwasserereignissen, d.h. im Falle des Überströmens oder Versagens der Hochwasserschutzanlagen; überflutet werden. ("HQ extrem" laut Darstellung im Kartendienst "Geo-Explorer" - *http://www.geoexplorer-wasser.rlp.de/geoexplorer/application/geoportal/geoexplorer.jsp*); s. auch Kap. IV., Hinweis Nr. 8.

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der Broschüre *„Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen"* des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allerdings mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller, Heizungsanlagen oder Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, möglichst verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltes 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 Beregungswasser sollten Zisternen errichtet werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1988 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *„Kein Trinkwasser"* zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone sowie das evtl. erforderliche Erlaubnis-/ Genehmigungverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelasteten 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 nach §§ 27 ff LWG 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. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

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 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. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main) 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).

3. 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.

4. Altlasten

Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte sind - mit Ausnahme der Aussagen unter Kap. II, Ziffer 1.2 - immer halb des Plangebietes nicht bekannt.

5. Denkmalschutz

Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

6. Oberbodenschutz

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu gemäß der Vorgaben der DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte gepflegt werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur gründnorderischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Boden / Baugrund

Die Aussagen der Baugrunduntersuchung [GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH (2015): *Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht) für den Neubau eines Klinikverwaltungsgebäudes mit integrierter Strahlentherapie in Bad Kreuznach*. 18.03.2015. Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktorstraße 13, zur Einsicht zur Verfügung. Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

1. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes *„für den Bereich Wilhelmstr. und Bourger Platz, Krankenhaus St. Marienwörth und Geisbergergasse"* (Nr. 1b/3) 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 3. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

VI. 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 viel oder allein durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Fraßschutz) Nistplatz und Nahrung 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 pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Sträucher und Sträucherstauden

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichseelkirsche
Rhamnus catharctica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
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-Straßenbaumliste [Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste. Stand: 03.03.2012. www.galk.de.] zur Verwendung auf Stra'dfen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für di