

# **Stadt Bad Kreuznach**

## **Bebauungsplan "Zwischen Roßstraße, Mühlenteich und Kurhausstraße" Nr. 12/12**

### **Textliche Festsetzungen**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Stand: 30.06.2015**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## **A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 1 BauGB)**

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

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

#### **1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude, 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 Arztpraxen, Betriebe für gesundheitsorientiertes Krafttraining, Betriebe für Physiotherapie, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Kurheime, Kurverwaltungen, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen, Sanatorien, Schwimmbäder mit medizinischen, medizintechnischen, badetechnischen Anwendungs- und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna und Restaurantbetrieb
- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens, 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 m<sup>2</sup> 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):**

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **1.3 Unzulässig sind:**

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Sexshops und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale,
- Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume zur Vorführung von
- Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder
- Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem

- Charakter ausgerichtet ist. Hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren
- beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen)
- Erdgeschosswohnungen in den Gebieten mit den Nutzungsschablonen SO2, SO3, und SO5.

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

- 2.1 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern 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 Flächeninhalt 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 für Anlagen zur 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 sind 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 anfahrbar 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. Dies gilt auch für fernmeldetechnische 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 Rückhaltung und Versickerung 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. Aufschüttungen 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 sind Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche 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 der öffentlichen Verkehrsfläche 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 Grundstückszugängen, -zufahrten 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 so 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 von 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 im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das 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**

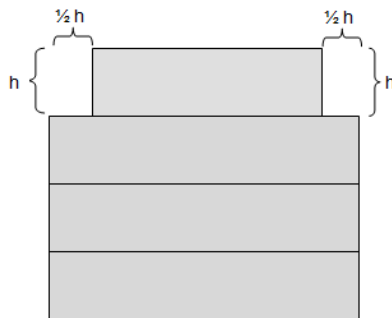
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB)

**C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG**  
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen 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 Bebauungsplans Bebauungsplan "Roßstraße, 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, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten.
- 2.2 Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial 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 Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und

Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.

- 4.2 Bestehende 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 hoch-rechteckiger 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 Fassade 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 Anstriche 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 Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen und Toren sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- 9.2 Je Betrieb ist an jeder Gebäudefront je 10 Meter nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- 9.4 Beschriftungen 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 als auf die

Hauswand aufgemalte Schriften zulässig, wenn sie den Charakter der Fassade nicht stören.

- 9.5 Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.
- 9.6 Ausleger 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 Ausleger dürfen ein Maß von 0,5 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise können selbstleuchtende Ausleger 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)**

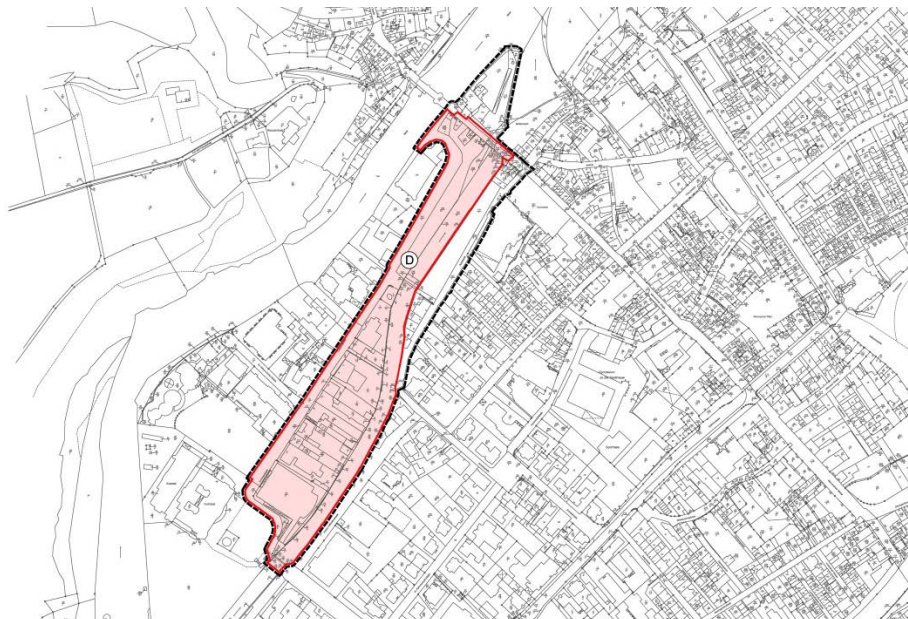
- 10.1 Abstandsflächen können im Einzelfall gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auch bei mehrgeschossiger Bauweise auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt

## **D) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

Überschwemmungsgebiet der Nahe gemäß Eintrag in die Planzeichnung

## **Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.  
Hier: Überlagerung des Plangebiets mit der Denkmalzone Kurgebiet





Innerhalb der Denkmalzone sind bei allen Veränderungen an den Gebäudehüllen sämtlicher Gebäude, nicht nur bei Einzeldenkmälern, die Denkmalbehörden zu beteiligen. Bei Einzeldenkmälern sind auch Maßnahmen im Gebäudeinnern mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Zu Veränderungen an Kulturdenkmälern siehe § 13 DSchG.

**E) Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:  
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere  
Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche 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 hochwasserangepasste Bauweise erfolgen (z.B. hochwassersichere Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, 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 geplanten 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](http://www.geoportal-wasser.rlp.de) veröffentlichten Hochwassergefahren 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 vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht, der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes

nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Das bedeutet, dass bspw. für die Errichtung eines Bauwerkes in einem Überschwemmungsgebiet eine Befreiung notwendig ist. Diese Befreiung ist von der Behörde 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 hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Den Bauanträgen kann nur zugestimmt werden, wenn im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden.

Für unumgängliche Retentionsraumverluste ist ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen zu schaffen. Es ist daher beim Antrag zur Baugenehmigung eine Retentionsraumberechnung beizufügen. Darüber hinaus ist den üblichen Antragsunterlagen mindestens ein auf NN bezogener Schnitt mit Eintragung des vorhandenen Geländeniveaus und der geplanten Geländeänderungen beizufügen.

Anlagen im 40-m-Bereich der Nahe (Gewässer I. Ordnung) sowie im 10-m-Bereich des Mühlenteiches (Gewässer III. Ordnung) stellen nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 76 Landeswassergesetz (LWG) Anlagen am Gewässer dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. des wasserrechtlichen Einvernehmens.

Durch das überplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Die Grundwasserneubildung bleibt bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z.B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topographischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten.

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz 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 sonstig öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Eine offene Versickerung (Flächen, Mulden oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden für Nachbargrundstücke oder öffentliche 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.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Kreuznach zu erfolgen.

### **Brandschutz**

Zur Gestaltung 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 - Richtlinie über 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 der o.a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/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.

### **Radonvorsorge**

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

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt 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 Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, 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 die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme 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 (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), 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-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zu Verfügung (Mail: [radon@luwg.rlp.de](mailto:radon@luwg.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 Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den 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<sup>1</sup> 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 ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans "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 Betreiber 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 stillgelegte Soleleitungen des Betriebes "Karlshalle I Theodorshalle". Sollten im Zuge der Baumaßnahme vollständige oder zerstörte Reststücke der oben genannten Soleleitungen aufgefunden werden, sollte unverzüglich deren Eigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin (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 Bergrechtseigentümerin 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 vorstehend aufgeführten Auflagen entbinden 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 keiner Stelle sollte die Mindesthorizontalbeleuchtungsstärke von einem Lux unterschritten werden.

Um Sichtbarrieren 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 Wegen 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 außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, 55545 Bad Kreuznach zur Einsicht bereitgehalten.

Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

### **Anlage: Prinzipskizze zur Bebauung Roßstraße 6 bis 12**

