



Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan

**"Zwischen Ellerbach, Gräfenbach und Herrmann-
straße" (Nr. 13/8)**

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

2.1 Im Gebiet mit Nutzungsschablone D sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb , als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Gebieten mit Nutzungsschablone A, B und C sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze, zulässig. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

2.2 Garagen und Carports sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 30 m³ umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig.

2.4 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.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Gartenflächen zu erhalten. An der Grenze der privaten Grünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet mit der Nutzungsschablone D ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche die Errichtung einer Garage/Carport mit Geräteraum in einer Größe von insgesamt max. 90 m² Grundfläche zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück B mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste A im Anhang zu pflanzen.

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Nutzung auf dem Grundstück zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Parzelle 34/3 sind 20 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern auf Basis der Pflanzliste A in Kapitel 9 zu bepflanzen.

- 5.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

- 5.4 In den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr., 25 b BauGB festgesetzten Bereichen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

6 Nachrichtliche Übernahme:

- 6.1 Überschwemmungsgebiet des Ellerbachs und des Gräfenbachs nach §§ 88 ff LWG gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

- 6.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets Zone III A „Winzenheim“ (Nr. 401000440)

7 Vermerk

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Großteil im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Dieser Sachverhalt wird im Bebauungsplan als Vermerk aufgenommen.

B 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 "Zwischen Ellerbach, Gräfenbach und Hermannstraße" (Nr. 13/8)".

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

- 1.1 Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

- 1.2 Satteldächer müssen auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

- 1.3 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen. Zwerchhäuser sind nur zulässig bei Ausbildung von Satteldächern. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- 2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 - 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 2.2 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 2.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gilt straßenseitig eine max. Höhe von 1,30 m.
- 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 6. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
 - 6.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.
 - 6.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG):

- 1 Bei Neubauten und Neuversiegelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf diesen Flächenanteilen anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten.
Hinweis: Eine Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- 2 Nicht verwertbares oder überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

D Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bei der Stadt Bad Kreuznach nicht vor. Sollten im Zuge von Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen, um das weitere diesbezügliche Vorgehen abzustimmen.

Vermeidung der Inanspruchnahme von Bäumen durch Bebauung

- Soweit technisch machbar sind möglichst die bestehenden Walnussbäume und jungen Baumpflanzungen auf der Zierrasenfläche zu erhalten. Diese müssen vor allem in der Bauphase gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) geschützt werden. Für Kompensation ist zu sorgen.

Vermeidung der Auswirkungen von Baumfällungen auf die Fauna

- Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Baumfällarbeiten ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In begründeten Fällen sind in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

Erhalt von vorhandenen Bäumen

- Hinweis: Die sich auf der Parzelle 34/3 befindlichen Laubbaum-Neupflanzungen und die sich am westlichen Grundstücksrand befindlichen zwei alten Nussbäume sind zu erhalten - soweit der Platz nicht für Gebäude und Nebenanlagen benötigt wird- und in die Begrünung des Baugrundstücks zu integrieren.

- Eine Umverpflanzung der Laubbaum-Neupflanzungen innerhalb der Grundstücksgrenzen für die Begrünung des Baugrundstücks ist, bei einem nicht möglichen Erhalt dieser am vorherigen Standort aufgrund von Inanspruchnahme der Bereiche durch Gebäude und Nebenanlagen, zu empfehlen.

Fassaden- und Dachbegrünung

- Eine extensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen werden empfohlen.

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (scho-nender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und land-schaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführen-den Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Di-rektion 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 soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorg-fältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturel-les Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgra-bungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anfor-derungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Radonvorsorge

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

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegeben-heiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, ggf. für bauli-che Vorsorge-

maßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ 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, 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, Telefon: 06131/6033-1263).

Brandschutztechnische Hinweise:

- zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 – Richtlinie über die 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 800l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW-Arbeitsblatt 405 (DVGW – Deutscher Verband 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 nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Brüstungshöhe der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Boden und 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. Für Neubauvorhaben oder größere Um- und Anbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bergbau / Altbergbau":

- "Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle sowie Bergwerksfeld Theodorshalle IV: Das Plangebiet liegt in dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle/Theodorshalle sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle IV".

Die Bergrechtsamtsverhältnisse sind an die GUT übergegangen.

Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder die wesentlichen Schutzkriterien der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes angewendet werden, nämlich keine tieferen Eingriffe in den Untergrund > 20m und Veränderungen der Grundwasseroberfläche > 3m.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 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 ortsnahe 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.

- 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.
- Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Ellerbach, am westlichen Rand der Gräfenbach (beides Gewässer II. Ordnung). Der Bebauungsplan tangiert teilweise das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt zum größten Teil im überschwemmungsgefährdeten Gebiet dieser Gewässer. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet wurde als Vermerk übernommen.
- Bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen (z.B. hochwassersichere Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, Auftriebssicherung von Heizöltanks, druckwasserdichte Keller etc.).
- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszubilden.
- Geplante Anlagen, die sich im 40-m-Bereich des Gräfenbachs befinden, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung nach § 76 Landeswassergesetz. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Darüber hinaus kann einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereichs von 10 m entlang des Ellerbachs und des Gräfenbachs aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden. Dieser Streifen ist von jeglicher Nutzung, d. h. auch von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen."
- Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Kreuznach zu erfolgen."
- Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA eines abgegrenzten Schutzgebiets zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach. Eine Rechtsverordnung wurde bisher noch nicht erlassen. Ein Entwurf zur Liste der Verbotstatbestände im Wasserschutzgebiet ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

DIN-Normen und technische Regelwerke

- Die in den Hinweisen ohne Festsetzungscharakter aufgeführten DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

E Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

Obstbäume:

- Walnuss sämlinge 4,00 m
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher 1,00 m
- alle übrigen Sträucher 0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

Gehölze zur Bepflanzung der Baugrundstücke**Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Giftige Pflanzenteile¹

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblüh. Rosskastanie
Malus silvestris	Wildapfel

¹ www.gartenplanung-online.net (Abfrage 08/ 2011); in Verbindung mit Angaben des Baumschulkatalogs „Lorenz von Ehren“

Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chin. Wildbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättr. Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

		<i>Giftige Pflanzenteile</i>
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	
Buddleja davidii	Sommerflieder	<i>alle, wenig giftig</i>
Cornus sanguinea	Hartriegel	<i>Früchte, Blätter wenig giftig</i>
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	<i>alle</i>
Ligustrum vulgare	Liguster	<i>alle</i>
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	<i>Früchte schwach giftig</i>
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rosa spinosissima	Bibernellrose	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	<i>Rinde, Blätter</i>

F Ausfertigung

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach,

.....

Kaster-Meurer
(Oberbürgermeisterin)

Anlage

Anlage: Entwurf des Verbotskatalogs für das zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzte Wasserschutzgebiet

		verbotene / beschränkt zulässige Handlungen		
		Zone II	Zone IIIA	Zone IIIB
1	Industrie und Gewerbe			
1.1	Ausweisung neuer Industriegebiete	verboten		
1.2	Ausweisung neuer Gewerbegebiete	verboten		---
1.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen nach § 10 VAWS	
1.4	Errichten, Erweitern und Betrieb von Industrieanlagen, in denen in besonders großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, Kraftwerke)	verboten		
1.5	Errichten, Erweitern und Betrieb von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen mit oberirdischer Leitungsverlegung	
1.6	Schmierstoffe im Bereich Verlustschmierung und Schalöle	verboten		---
1.7	Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung; ausgenommen für Mess-, Prüf- und Regeltechnik	verboten		
2	Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen			
2.1	Errichten, Erweitern und Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen, einschl. Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung	verboten		
2.2	Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen (Näheres regelt DWA A 142)	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen nach RiStWaG und Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch eine Druckprobe und wiederkehrend nach den Vorgaben des ATV-DWK-A 142 nachgewiesen wird	
2.3	Ausbringen und Versickern von Abwasser	verboten		
2.4	Einleiten von Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer	verboten	verboten, sofern das Gewässer anschließend die Zone II durchfließt	
2.5	Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbes. aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen	verboten	verboten, ausgenommen unbelastetes Niederschlagswasser	
2.6	Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbes. Versickerungsschächte)	verboten	verboten, ausgenommen breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone sofern die Reinigungsleistung gewährleistet ist (ATV-DWK-A 142)	

		verbotene / beschränkt zulässige Handlungen		
		Zone II	Zone IIIA	Zone IIIB
3	Abfallentsorgung			
3.1	Ablagerung und Einbau von Abfällen, die die Anforderungen einer schadlosen Verwertung nicht erfüllen	verboten		
3.2	Verwenden von Materialien beim Bau von Verkehrsanlagen, die den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an ihre Schädlosigkeit nicht genügen (Näheres regeln die RiStWag)	verboten		
3.3	Errichten und Erweitern von Anlagen zur Behandlung, Lagerung und Ablagerung von Abfällen, Reststoffen und bergbaulichen Rückständen	verboten		
4	Siedlung und Verkehr			
4.1	Ausweisung neuer Baugebiete	verboten		---
4.2	Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser)	verboten	verboten, - sofern die schützende Funktion der Deckschichten wesentlich gemindert wird - ohne ordnungsgemäße leitungsgebundene Abwasserentsorgung	
4.3	Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser)	verboten		
4.4	Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen nach § 10 VAWs	
4.5	Gewässerausbau , und -neubau sowie Hochwasserretentionsflächen	verboten		---
4.6	Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschädigte	verboten	verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer leitungsgebundener Abwasserentsorgung	
4.7	Neu-, Um- und Ausbau von Straßen mit Ausnahme von Feld- und Waldwegen (Näheres regeln die RiStWag)	verboten	verboten, sofern nicht die RiStWag beachtet wird	---
4.8	Neu-, Um- und Ausbau von Gleisanlagen des schienengebundenen Verkehrs	verboten		---
4.9	Anlegen, Erweitern und Betrieb von Flugplätzen, einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze	verboten		
4.10	Anwendung von Pflanzenschutzmitteln	verboten	verboten, ausgenommen Pflanzen-schutzmittel ohne W-Auflage	
4.11	Transport wassergefährdender Stoffe	verboten	---	

		verbotene / beschränkt zulässige Handlungen		
		Zone II	Zone IIIA	Zone IIIB
5	Eingriffe in den Untergrund			
5.1	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen mit Freilegungen des Grundwassers	verboten		
5.2	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen ohne Freilegung des Grundwassers	verboten	verboten, ausgenommen flache Abgrabungen, welche die schützende Deckschicht nicht verletzen	
5.3	Errichten und Erweitern von Tunnel- und Stollenbauten sowie Kavernen und Untertagebergbau	verboten		
5.4	Bohrungen	verboten, ausgenommen Wasserversorger		verboten, ausgenommen Bohrungen bis 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenunter- suchungen
5.5	Sprengungen	verboten		
5.6	Errichten und Erweitern von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren	verboten		verboten, ausgenommen An- lagen mit Sekun- därkreislauf, in denen als Wärmeträger nicht wassergefähr- dende Stoffe eingesetzt werden
5.7	Errichten und Erweitern von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen	verboten		---
6	Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen			
6.1	Düngen mit Wirtschaftsdüngern und Sekundärrohstoffdüngern	verboten	verboten, ausgenommen bei standort- und bedarfsgerechter Düngung gemäß Düngeverordnung	
6.2	Errichten und Erweitern von Anlagen zum Lagern und Abfüllen flüssiger Stickstoffdünger und Pflanzenschutzmitteln	verboten		---
6.3	Errichten und Erweitern von befestigten Dunglagerstätten	verboten		---
6.4	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen die der JGSF- Verordnung entsprechen	

		verbotene / beschränkt zulässige Handlungen		
		Zone II	Zone IIIA	Zone IIIB
6.5	Errichten und Erweitern von ortsfesten Anlagen zur Gärfutterbereitung	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen die mit einem ausreichend dimensionierten Auffangbehälter für Silagesickersaft und mit einer Leckageerkennung oder gleichwertiger Kontrollmöglichkeit ausgerüstet sind. (einschließlich der Zuleitungen)	---
6.6	Feldlagerung von Stallmist und Silage	verboten		---
6.7	Eintrag hoher Stickstofffrachten in das Grundwasser (z.B. Leguminosenanbau, Umbruch von Dauergründland)	verboten		---
6.8	Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung	verboten	verboten, ausgenommen auf Grünland ohne die Geschlossenheit der Grasnarbe zu verletzen	---
6.9	Wildgehege, Wildfutterplätze	verboten	---	
6.10	Beweidung	verboten	verboten, ausgenommen auf Grünland ohne die Geschlossenheit der Grasnarbe zu verletzen	---
6.11	Kahlschlag und Waldrodung	verboten		
6.12	Erstaufforstungen	verboten	---	
6.13	Nassholzkonservierung, Wertholzlagerplätze	verboten		verboten, ohne Kreislaufführung des Beregnungswassers
6.14	Beregnung von landwirtschaftlichen oder gärtnerisch genutzten Flächen	verboten	verboten, sofern die nutzbare Feldkapazität – bezogen auf die jeweilige Bodenart - überschritten wird	
6.15	Errichten und Erweitern von Dränagen und	verboten	---	

		verbotene / beschränkt zulässige Handlungen		
		Zone II	Zone IIIA	Zone IIIB
	zugehörigen Vorflutgräben			
6.16	Errichten und Erweitern von Kleingartenanlagen, Baumschulen, Gartenbaubetrieben, forstlichen Pflanzgärten, Weinbau, Hopfenanbau, Gemüse-, Obst- und Zierpflanzenanbau	verboten	---	
6.17	Anwendung von Pflanzenschutzmitteln	verboten	verboten, ausgenommen Pflanzenschutzmittel ohne W-Auflage	
7	Sonstige Nutzungen			
7.1	Großveranstaltungen	verboten	verboten, ausgenommen in den dafür vorgesehenen Anlagen	
7.2	Übungen außerhalb von Standort- und militärischen Truppenübungsplätzen sowie Übungen des Zivilschutzes (vgl. DVGW W 106 (M))	verboten	verboten, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen	
7.3	Anlegen oder Erweitern von Standort- und Truppenübungsplätzen (vgl. DVGW W 106 (M))	verboten		
7.4	Errichten und Erweitern von Sport- und Freizeitanlagen	verboten	verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer leitungsgebundener Abwasserentsorgung	
7.5	Betreiben von Schießständen oder Schießplätzen (ausgenommen Schießstände in geschlossenen Räumen)	verboten		---
7.6	Errichten, Erweitern und Betrieb von Fischteichen	verboten		---
7.7	Motorsportveranstaltungen und -anlagen	verboten		---
7.8	Errichten und Erweitern von Bade- und Campingplätzen, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen, Zeltlager	verboten	verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer leitungsgebundener Abwasserentsorgung	
7.9	Errichten oder Erweitern von Friedhöfen	verboten		---