



BEBAUUNGSPLAN

„SPELZGRUNDER WEG, WEINSHEIMER STRAßE, GUTENBERGER STRAßE, IM WINZENFELD“ (Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung)

Stadt Bad Kreuznach

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 14.07.2016

Inhalt:	Seite
I. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	12
III. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	12
IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	19
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen	20
VI. Rechtsgrundlagen	21



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

– **Sondergebiet 'Nahversorgung'** –.

- 1.1.1.1 Zulässig ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb (einschließlich einem angeschlossenen Backshop / Café) mit Sortiments-Beschränkungen gemäß den Ziffern 1.1.1.2 und 1.1.1.3 sowie der für diesen Betrieb erforderlichen Infrastruktur und Nebenanlagen.

Der im Sondergebiet zulässige Betrieb darf eine maximale Verkaufsfläche - **VK**¹ - von 1.350 qm aufweisen.

- 1.1.1.2 In dem zulässigen Nahversorgungsbetrieb dürfen folgende Waren der „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ angeboten werden:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften.

- 1.1.1.3 Darüber hinaus sind folgende Waren der „innenstadtrelevanten Sortimente“ als Randsortimente in der Summe in einem Umfang von maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche zulässig:

- Sanitätswaren, Orthopädiebedarf (mit Abwägungsspielraum für Handwerksbetriebe)
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Lederwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und –schuhe

¹ Definition VK (aus LEP IV Rheinland-Pfalz; Kap. 3.2.3, S. 96): „Die Verkaufsfläche umfasst in der Regel alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.“
Laut aktueller Rechtsprechung sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche „auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen“ (aus: BVerwG, Urteil vom 24. 11. 2005 – 4 C 10.04; VGH Mannheim (lexetius.com/2005,3236)).

- Baby- und Kinderartikel (mit Abwägungsspielraum für sperrige Waren)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrokleingeräte, Fotobedarf, Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Heimtextilien, Gardinen, Stoffe, Handarbeitsbedarf
- Optik, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien.

- 1.1.1.4 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des zulässigen Nahversorgungsbetriebes werden gemäß § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO als Ausnahme im Sondergebiet auch ohne die Festsetzung besonderer Flächen für derartige Anlagen zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 GR - Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone im Plan).

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (**GR**) wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von "Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten" und von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO") zusätzlich 2.750 qm überdeckt werden dürfen.

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

(siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone im Plan).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 BauNVO als Höchstmaß und (teilweise) auch als Mindestmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normal Null festgesetzt.

1.2.2.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Als Firsthöhe gilt im Geltungsbereich der höchste Punkt des Baukörpers, somit der First bei geneigten bzw. die Attika bei weniger geneigten bzw. flachen Dächern.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für besondere betriebliche Einrichtungen, z. B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.2.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut-Oberkante oder mit dem oberen Abschluss der Wand (Attika). Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über der Bezugshöhe Normalnull (NN).

Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist für die Traufhöhe die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, innerhalb der in der Planzeichnung definierten Baugrenzen.

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

1.4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.1.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO ist am Südrand der überbaubaren Fläche ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie bspw. Pfeiler und Dachvorsprünge bzw. Überdachungen) um bis zu 3,0 m über die Baugrenze hinaus zulässig.

1.5 **Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können im Sondergebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Oberirdische Nebenanlagen müssen außerhalb der Baugrenzen allerdings einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3 Metern aufweisen. Diese Vorgabe gilt nicht für Anlagen, die der Sicherheit dienen (Stützmauern, Geländer o. ä.) sowie für Stellplätze und Werbeanlagen.

1.5.2 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1.5.2.1 Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze / Carports, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.5.2.2 Stellplätze sind im Sondergebiet auch außerhalb der in der Planzeichnung zusammenhängend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) entgegenstehen.
- 1.5.2.3 Die in der Planzeichnung zusammenhängend festgesetzten Flächen für Stellplätze können durch Zuwegungen, Durchgänge, Abstellflächen für Einkaufswagen o. ä. Anlagen unterbrochen werden.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1 Straßenverkehrsflächen: *Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.*
- 1.6.2 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen; hier: Einfahrtbereich: *siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.*
Ein- und Ausfahrten von der Rüdeshheimer Straße zum Sondergebiet bzw. umgekehrt sind für motorisierte Fahrzeuge nur über diesen Einfahrtsbereich zulässig.

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

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

1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 1.8.1 Freizuhaltendes Sichtfeld gemäß RAL 2012
(*siehe Plandarstellung*).
- Die in der Planzeichnung mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an der Ausfahrt vom Sondergebiet in die Rüdeshheimer Straße (nachrichtliche Übernahme aus der Verkehrsuntersuchung) stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind, soweit anderweitige Nutzungen keinen Bestandsschutz genießen.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1 Es werden Flächen festgelegt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind. Dieses Recht umfasst ein 6,0 m breites Leitungsrecht (je 3,0 m ab der Leitungsmitte) zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Abwasserleitung. Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzeln- den Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

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

1.10.1 Dachbegrünung Hauptgebäude

Das Dach des Hauptgebäudes ist als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und auf insgesamt mindestens 35 % seiner Fläche fachgerecht zu begrünen.

Dazu sind

- in der östlichen Hälfte des Daches ab dem Ostrand des Daches auf einer Fläche von mindestens 500 qm,
- in der westlichen Hälfte des Daches ab dem Westrand des Daches auf einer Fläche von mindestens 380 qm zu begrünen.

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

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, 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.

1.10.2 Dachbegrünung sonstige bauliche Anlagen

Die für die Herstellung der am östlichen Rand erforderlichen Lärmschutzelemente vorgesehene Überdachung von Flächen des Sondergebietes ist ebenfalls gemäß den Vorgaben unter Ziffer 1.10.1 zu begrünen.

1.10.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

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

1.11.1 Anpflanzung von Bäumen

1.11.1.1 An den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgegebenen Baum-Standorten ist je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter, hochstämmiger Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in den Hinweisen (dazu s. Ziffer 1.11.1.4) aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Verlust eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

1.11.1.2 Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und ein Abstand von mindestens 5 m untereinander eingehalten werden muss. Zu Nachbargrundstücken hin sind die Mindestabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

1.11.1.3 Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme dauerhaft wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

- 1.11.1.4 Die in Kap. V. (Pflanzenliste) getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.
- 1.11.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen
- Auf Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im Randbereich derselben (Abstand maximal 3,0 m) ein standortgerechter, stadtklima-toleranter, hochstämmiger Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.
- Die im Plan bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden, sofern sie im Randbereich der Stellplätze (in einem Abstand von maximal 3,0 m zu einem Stellplatz) platziert werden.
- Zur Pflanzung dieser Bäume gilt ebenfalls Ziffer 1.11.1.4.
- 1.11.3 Gestaltung der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzun-gen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.11.3.1 Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen an den Rändern des Sondergebietes bzw. von festgesetzten Stellplatz-flächen sind - abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzel-bäume belegten Standorten und evtl. vorzusehenden Rückhalte- und Ver-sickerungsmulden zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers - flächen-deckend mit Kleingehölzen, Bodendeckern und / oder Stauden zu bepflan-zen.
- Dabei sind zu Nachbargrundstücken hin die Mindestabstände der Pflan-zungen nach Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.
- 1.11.3.2 In diesen Flächen ist die unterirdische Errichtung einer Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO für die Ver- und Entsorgung des zulässigen Nahversorgungsbetriebes in einem Grundflächen-Umfang von maximal 10 qm zulässig.
- 1.11.3.3 In dem entsprechenden Pflanzgebots-Streifen östlich der Zufahrt (entlang der Südgrenze des Sondergebietes) sind, als Ausnahme von der flächen-deckenden Begrünung, maximal 5 vertikale Werbeanlagen (Fahnen-masten) zulässig; für diese sind die entsprechenden Vorgaben in Ziffer 2.3.3 zu beachten.
- 1.11.4. Begrünung der Lärmschutzelemente
- 1.11.4.1 An den am östlichen Rand erforderlichen Lärmschutzelementen (gemäß Ziffer 1.12.1f.) ist eine Fassadenbegrünung für sämtliche nach Osten aus-gerichtete, nicht auf der Grenze errichtete Anlagen bzw. Fassaden dieser Elemente vorzunehmen. Dazu sind diese Teilflächen durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem artgerechten Wachstum ggf. erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind.
- 1.11.4.2 Soweit die festgesetzte Lärmschutzanlage auch Überdachungen enthält, sind diese als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und flächendeckend gemäß den Vorgaben in Ziffer 1.10.1 fachgerecht zu begrünen.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (SCHALLTECHNISCHES BÜRO P. PIES 2015; s. Abschnitt III, Hinweis Nr. 7) werden die folgenden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

1.12.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.12.1.1 Es ist auf der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche am Ostrand des Sondergebietes zwischen dem südöstlichen Rand des Hauptgebäudes im Norden und dem südlichen Ende des Planzeichens (d. h. bis auf eine Höhe von 1,0 m südlich der nordwestlichen Gebäudekante des Hauses Rüdesheimer Straße 84) eine Lärmschutzanlage aus hochschallabsorbierenden Materialien zu errichten.

Diese Anlage muss an ihrem nördlichen Rand lückenlos an die an die östliche Fassade des Hauptgebäudes anbinden, dort eine Höhe von mindestens 10,0 m aufweisen und sich ab dort nach Süden gleichmäßig verjüngen bis zu ihrem südlichen Rand, wo sie noch eine Höhe von mindestens 6,50 m aufweisen muss. Eine Öffnung dieser geschlossenen Anlage für einen Durchgang zum Fußweg ist in einer maximalen Höhe von 2,30 m und einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante des künftigen Belages der Freifläche (Stellplatzbereich, Umfahrt, Zuwegung) am jeweiligen Fuß der Lärmschutzanlage.

1.12.1.2 Die landesbauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sind bei der Errichtung der Lärmschutzanlage einzuhalten.

Zur Erzielung der erforderlichen Höhe sind daher auch Kombinationen möglich zwischen überdachten Flächen (Stellplätze, Einkaufswagen-Sammelboxen o. ä.), welche auch als Grenzbebauung die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben wahren, und höheren Wand- oder sonstigen Elementen in größeren Abständen zu diesen Grundstücksgrenzen.

1.12.1.3 Sofern der Südrand der östlichen Wand des Hauptgebäudes weiter nördlich endet als die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzanlage oder am Südrand des Hauptgebäudes die erforderliche Wandhöhe nicht erreicht wird, so ist die Lärmschutzanlage entsprechend so weit nach Norden (bis zur Gebäudekante) zu erweitern, dass eine geschlossene Mindesthöhe von 10,0 m (ohne Öffnung zwischen Gebäude und Lärmschutzanlage) gewährleistet ist.

- 1.12.1.4 Sofern der Südrand der östlichen Wand des Hauptgebäudes weiter südlich endet als die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Lärmschutzanlage (z. B. bei Ausschöpfung der überbaubaren Fläche an dieser Stelle bis zu ihrer südlichen Grenze) und am Südrand des Hauptgebäudes die erforderliche Wandhöhe erreicht wird, so kann die Lärmschutzanlage entsprechend so weit nach Süden verkürzt werden, dass eine geschlossene Mindesthöhe von 10,0 m (ohne Öffnung zwischen Gebäude und Lärmschutzanlage) gewährleistet ist.
- 1.12.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:
- 1.12.2.1 Sämtliche Fahrstraßen der Betriebsflächen des Sondergebietes (ohne die engeren Abstellflächen für Fahrzeuge) sind mit glattem Feinasphalt oder aber mit einem Pflaster ohne Fasse, verlegt mit einer maximalen Fugenbreite von 2 mm, zu belegen.
- 1.12.2.2 Der Anlieferungs-/Verlade-Bereich des Nahversorgungsbetriebes muss auf der westlichen Seite des Baukörpers derart errichtet werden, dass der Baukörper die Verkehrs- und Lade-Geräusche zu der östlich folgenden Wohnbebauung, unter Einhaltung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens, abschirmt.
- 1.12.2.3 Der Anlieferungs-/Verlade-Bereich ist zudem vollständig einzuhausen und mit hochschallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
Für diese Anlieferungshalle sind die bewerteten Schalldämmmaße nach DIN 4109 aus Tabelle 9 des schalltechnischen Gutachtens (je 25 dB für das Dach und die Fassaden und 21 dB für das Tor) erforderlich.
- 1.12.2.4 Müllpress-Container sind ausschließlich innerhalb der eingehausten Anlieferungshalle anzuordnen.
- 1.12.2.5 Emissionsträchtige haustechnische Anlagen wie z. B. Rückkühl-Anlagen (Aggregate / Verflüssiger) o. ä. dürfen nur innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. Es ist zu gewährleisten, dass diese beim Betrieb in der Summe einen Schallpegel von 70 dB(A) nicht überschreiten und dass ihre Geräusche nicht tonhaltig sind; dies ist durch einen Garantienachweis des Lieferanten sicherzustellen und zu belegen.
- 1.12.2.6 An- und Abluftöffnungen dürfen nur an der südlichen Gebäudeseite in Richtung Rüdesheimer Straße angeordnet werden.
- 1.12.2.7 Abstellflächen (Sammelboxen) für Einkaufswagen sind einzuhausen (bis auf eine Seite durchgehende Seitenwände und geschlossene Überdachung), wobei die offenen Seiten nicht in östliche Richtungen (zur Wohnbebauung hin) orientiert sein dürfen, sofern in dieser Richtung nicht andere wirksame Schall mindernde Elemente (Baukörper, Wände o. ä.) stehen.
- 1.12.2.8 Es ist ausschließlich die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen zulässig.
- 1.12.2.9 Bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen sind ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmarmen Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig.
- 1.12.2.10 Für eine Büronutzung in dem zulässigen Nahversorgungsbetrieb ist ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R_w,res des Außenbauteils in dB) nach DIN 4109 von 30 dB erforderlich.

1.12.3 Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom jeweiligen Erschließungsträger / Betreiber der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen des Betriebes an den gemäß Gutachten kritischen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten.

Dies beinhaltet den Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Annahmen und Auflagen (bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Auflagen – den Nachweis, dass diese Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten der Umgebung bewirkt) sowie den Nachweis der Einhaltung bzw. der Realisierung der vorstehend festgesetzten Maßnahmen.

1.13 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.13.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

Eine Nutzung des zulässigen Betriebes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die in Ziffer 1.12.1f. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen am Ostrand des Sondergebietes errichtet sind.

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)

2.1 Dächer – Hauptgebäude

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigung 0-7°).

2.2 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der Lärmschutzanlage am Ostrand

Für sämtliche nach Osten ausgerichtete, nicht auf der Grenze errichtete Ansichtsflächen bzw. Fassaden der am östlichen Rand festgesetzten Lärmschutzelemente (gemäß Ziffer 1.12.1f.) gelten - über die in Ziffer 1.11.4f. festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung hinaus – folgende Vorgaben zur Gestaltung:

- Es sind keine glänzenden und / oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Es sind keine grellfarbigen, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte Farbtöne bzw. Materialien, zulässig.

2.2.2 Abstellplätze für Müllbehälter oder ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter, Leergut oder ähnliche Anlagen oder Gegenstände 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 abzuschirmen. Die nicht derart abgeschirmten bzw. abschirmbaren Zugangsbereiche sind auf ein funktional notwendiges Minimum zu beschränken. Derartige Abstellplätze sind zudem erst in einem Abstand von mindestens 40 Metern zur Parzelle der Rüdesheimer Straße hin zulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.3.2 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Änderung unzulässig.
- 2.3.3 In einem Abstand von 15 Metern zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Rüdesheimer Straße sind lediglich folgende Werbeanlagen zulässig:
- maximal 5 Fahnenmasten in Höhen von je maximal 5 m, mit Fahnen(-Tücher) mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer maximalen Breite (gemessen ab Mast) von 1,50 m; (bei deren Platzierung ist zu berücksichtigen, dass kein Teil der Werbeanlage die Grenze zur Rüdesheimer Straße überschreiten darf);
 - maximal 1 Hinweistafel / -stele im Bereich der Ein- und Ausfahrt in einer Höhe von maximal 3,50 m und einer Breite von maximal 1,50 m.
- 2.3.4 An den Ost-, Nord- und Westfassaden sowie östlich, nördlich und westlich des Nahversorgungs-Marktgebäudes bzw. der Baugrenzen sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.3.5 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach des Hauptgebäudes bzw. oberhalb der Firsthöhe ist unzulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 2.4.1 Je angefangener 15 qm Verkaufsfläche des zulässigen Betriebes ist mindestens ein Pkw.-Stellplatz herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.

II. 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 28.01.2006; GVBl S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit auch nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

2. Bergrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karlshalle II" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle II" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

3. Wasserrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind die unter Ziffer 15 in dem unten folgenden Abschnitt III. aufgeführten Hinweise zu beachten.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter 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.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

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

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm 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 durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets 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 einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. 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 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. 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.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

Zur Sicherstellung der erforderlichen 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).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

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.

6. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

7. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben im Sondergebiet ist der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu erbringen. Somit ist der Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2016): *"Gutachterliche Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Verbrauchermarkt in der Rüdeshheimer Straße in Bad Kreuznach. 08.01.2016. Boppard / Mainz"*] für das geplante Vorhaben bereits zugrunde gelegten Annahmen zu erbringen. Im Einzelfall einer Abweichung von den im Gutachten getroffenen Annahmen ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Abweichung keine stärkeren Emissionen bewirkt und die Schalleinwirkungen des Betriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

8. Beachtung der Aussagen des Verkehrs-Gutachtens

Die Aussagen des Verkehrs-Gutachtens [INGENIERBÜRO GILOY & LÖSER GBR (2015): *Verkehrsuntersuchung zum Einzelhandelsstandort Rüdesheimer Straße 86-90 in Bad Kreuznach*. Dezember 2015, Bad Kreuznach] sind zu beachten.
Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

9. Beachtung der Aussagen der Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Die Aussagen der Auswirkungsanalyse Einzelhandel [GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH - GMA (2015): *Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach*. 08.12.2015, Ludwigsburg] sind zu beachten.
Der Beitrag ist Bestandteil der Begründung.

10. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

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

11. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

12. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

13. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

14. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung nicht bekannt.

15. Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten und daher zu berücksichtigenden Wasserschutzgebietes (siehe Ziffer 3. in Abschnitt II.) sind - gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz), vom 03.03.2016 (Az.: 324-133-00 006.02_04 N/Ba) folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Kleinmengen und Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der hier vorliegenden Schutzzone III A verboten ist.
- c) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- d) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- e) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
- g) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.
- h) Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in das Kanalnetz eingeleitet werden. Eine Versickerung durch gepflasterte Flächen ohne die Reinigung über eine belebte Bodenzone ist nicht zulässig.

16. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial ($40\text{--}100\text{ kBq / m}^3$) mit lokal hohem (über 100 kBq / m^3) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15\text{ cm}$);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrägen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterdecke nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird – vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern empfohlen, in der frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

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).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

17. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot – streng genommen – nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

18. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

19. Gewährleistung der genetischen Vielfalt / Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatguts

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

20. DIN-Normen

DIN-Normen, die in den Festsetzungen und der Begründung genannt sind, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 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.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Straße, Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1) 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.

V. 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 vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. 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 pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
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-Straßenbaumliste² zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

² DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN³

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung mit integrierter Beurteilung der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Änderungs-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den _____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

³ jeweils in der aktuellen Fassung.