

SATZUNGSTEXT

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „zwischen Kreuzstraße, Bourger Platz, Römerstraße und Mannheimer Straße“ (Nr. 1a/8Ä) der Stadt Bad Kreuznach gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

§ 1 Plangebiet / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die Flurstücke 307/3, 413/7 und 413/11 teilweise in Flur 77 der Gemarkung Bad Kreuznach (Gesamtgröße: ca. 197 qm).

§ 2 Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „zwischen Kreuzstraße, Bourger Platz, Römerstraße und Mannheimer Straße“ (Nr. 1a/8Ä) vom 09.09.1993 werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wie folgt geändert.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich für den Änderungs-Geltungsbereich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB):

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Die bisherige Festsetzung in Ziffer 1.1.1 Buchstaben a) und b) des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Unterpunkt von Ziffer „1.1 Kerngebiet – MK – (§ 7 BauNVO)“

„Die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Kerngebietes sind zulässig mit der Maßgabe, daß

- a) von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielhallen nur im Kellergeschoß sowie im 1. Obergeschoß zulässig sind,*
- b) von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind: Imbißstuben, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows - Striptease-Shows, Eros-Center und Diskotheken, (...).*

wird für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die folgende Festsetzung ersetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen folgende Arten von Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten, einschließlich Spiel- und Automatenhallen;**
- b) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment („Sexshops“);**

c) **Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Strip-teaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführ-räume zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peep-shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausge-richtet ist; hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren beabsich-tigte 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 gewerb-liche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen);**

d) **Wettbüros.**

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstgrenze für die maximale Gebäudehöhe (**GH** - höchster Punkt des Bau-körpers; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) auf **14,80m** fest-gesetzt (*im rechtskräftigen Bebauungsplan war keine Höhe festgesetzt*).
- Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Rand-befestigung der jeweils erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Grundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenfläche hin). Diese Mitte ist beim Flurstück 307/3 die Mitte des angrenzenden Abschnittes der Mannheimer Straße, beim Flurstück 413/7 die Mitte des angrenzenden Abschnitt der Römerstraße und bei dem Grundstück des künftig zulässigen Anbaus (bisherige Straßenfläche) die Mitte des etwa viertelkreisförmigen Bogens, der durch die Baugrenze gebildet wird.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für besondere Einrichtungen, wie z. B. notwendige betriebliche bzw. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen, um max. 1,50m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Die übrigen planungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-planes gelten unverändert auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz):

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

Die Festsetzung in Ziffer 6.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Unterpunkt von Ziffer „6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“)

„Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig“

wird für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die folgende Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO) ersetzt:

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung.

§ 3 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 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 "Theodorshalle 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.

3. Bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen Extremhochwasser-Ereignisse

(Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete. Auch wird der Geltungsbereich - gemäß der Hochwassergefahrenkarte HQ 100 des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, Rheinland-Pfalz (MULEWF) (<http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/>) - bei Ereignissen, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können, nicht überflutet.

Der Geltungsbereich könnte aber bei sehr unwahrscheinlichen Extrem-Ereignissen ('HQ extrem' laut Darstellung im Kartendienst 'Geo-Explorer' des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz) überflutet werden. Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf

Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung zu beachten.

§ 4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

2. Flächen für Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

3. Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4. Denkmalschutz

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

5. Boden / Baugrund

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.

6. 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 (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

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. Es wird daher geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15\text{cm}$),
- 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,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus 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.

Als weitergehende in die Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wird von entsprechenden Fach-Gutachtern, die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien empfohlen, und geraten, dafür zu sorgen, 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. Dies wird 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 Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als hier gemessene Radonkonzentrationen einstellen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

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.

7. 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.

§ 5 Rechtsgrundlagen (jeweils in der aktuellen Fassung)

- 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)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG) *[soweit nicht durch das o.g. Bundesnaturschutzgesetz ungültig]*
 - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).
-