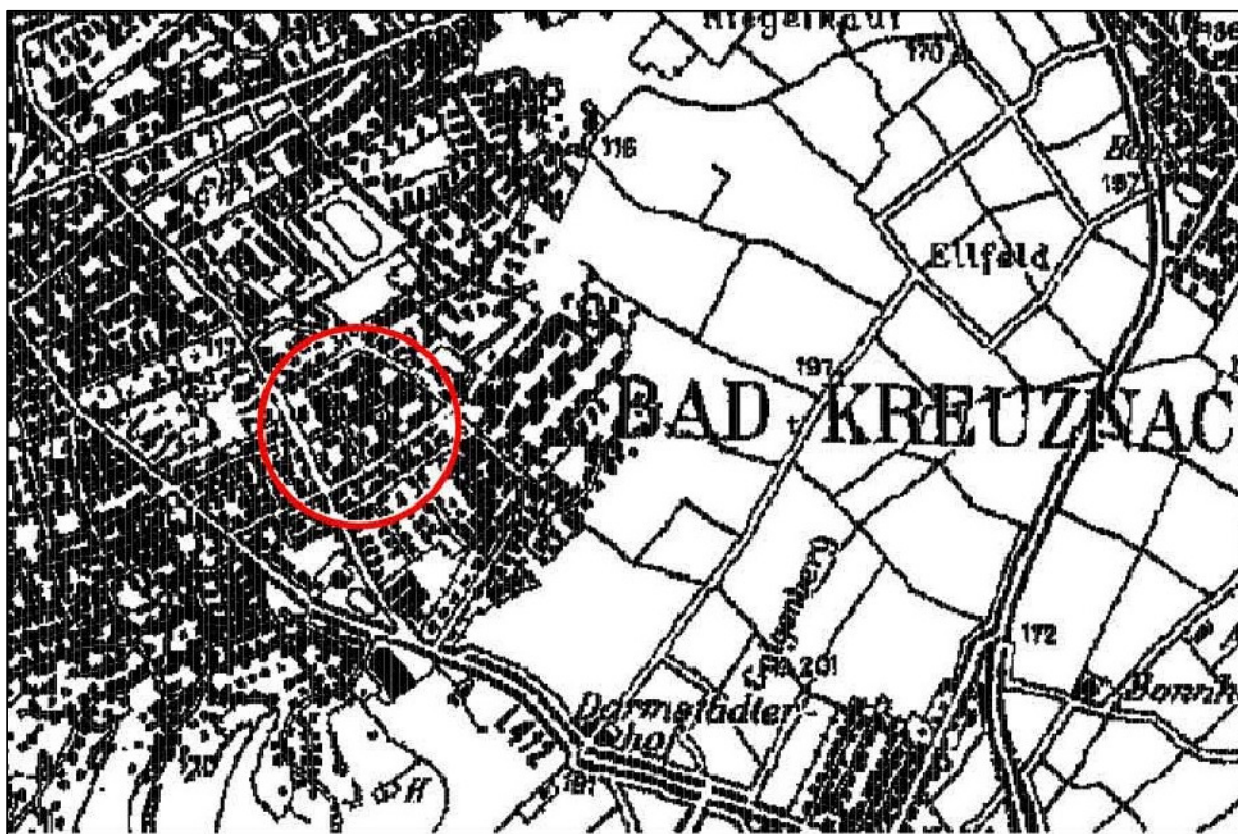


Stadt Bad Kreuznach



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Zwischen Pfalzprung, Richard-Wagner-Straße, Schubertstraße und Alzeyer Straße" (Nr. 5/13) - 2. Änderung



Bearbeitung:

KE

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-2100

26.11.2012

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung zwischen der Alzeyer Straße und der Haydnstraße **"Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO** festgesetzt. Zwischen der Haydnstraße und der Richard-Wagner-Straße ist **"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO** festgesetzt.

1.1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind nach § 6 (2) i. V. m. § 1 (5) BauNVO bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden nach § 6 (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Das Mischgebiet ist darüber hinaus gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:

Mischgebiet MI 1

Zulässig sind nach § 6 (2) i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO

nahversorgungsrelevante Einzelhandelbetriebe, deren Kernsortiment sich im Wesentlichen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, frei verkäufliche Arzneimittel,
- Heim- und Kleintierfutter,
- Schnittblumen, Topfpflanzen,
- Tabakwaren und Zeitschriften.

Zusätzlich dürfen in stark untergeordnetem Umfang (insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche) auch Randsortimente aus folgenden Sortimentsbereichen dauerhaft angeboten werden:

- branchenübliche Ergänzungssortimente Non-Food.

Mischgebiet MI 2 und MI 3

Nicht zulässig sind nach § 6 (2) i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 (3) bzw. § 4 (2) i. V. m. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen.

bzw.

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig nach § 4 (2) i. V. m. § 1 (5) BauNVO bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden nach § 4 (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- bzw.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist laut Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. (*1)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile des Baugebiets unterschiedlich festgesetzt. 1 Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Bestimmung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenbegrenzung der angrenzenden erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung ab Gebäudemitte.

Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Attika bei Flachdächern bzw. der Höhenlage der Trauflinie bei geneigten Dächern. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die untere Traufe maßgeblich.

Äußere Wandhöhe (WHa) und innere Wandhöhe (WHi)

Die innere Wandhöhe (WHi) ist um mindestens 2,0 m gegenüber der äußeren Wandhöhe (WHa) zurückzusetzen.

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Attika bei Flachdächern bzw. der Höhenlage der Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern. Bei Pultdächern ist die obere Traufe maßgeblich.

Die jeweilige Wand- und Gebäudehöhe wird laut Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt und in anliegenden Schemaskizzen erläutert.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 BauNVO laut Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die zulässige GRZ darf nur im Mischgebiet MI 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) darf im Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch die Flächen überschritten werden, die gemäß 1.8.1 wasserdurchlässig hergestellt werden müssen. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf die GRZ nicht überschritten werden.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO laut Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragengeschosse **nicht** auf die zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Einzelhäusern 15 m, bei Doppelhäusern 25 m und bei Hausgruppen 35 m nicht überschreiten.

a1 abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO

Die max. Länge der Gebäude ist nicht beschränkt, sie ergibt sich durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden und dürfen die Abstandsflächen gem. LBauO unterschreiten.

a2 abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO

Die max. Länge der einzelnen Gebäude ist auf 15 m beschränkt.

Zusätzlich dürfen die Gebäude durch gemeinsame Treppenhäuser innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zusammengebaut werden.

a3 abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO

Die max. Länge der einzelnen Gebäude ist auf 45 m beschränkt.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Wintergärten geringfügig, d.h. bis maximal 2,0 m Tiefe überschritten werden.

Im Mischgebiet MI dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darüber hinaus durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer geringfügig, d.h. bis maximal 3,0 m Tiefe überschritten werden.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1

In Wohngebäuden im WA 1 sind maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn die zweite Wohnung der ersten Wohnung untergeordnet ist.

1.6 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) **und Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) **und Nebenanlagen** zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) **und Nebenanlagen** sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

1.7 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Alzeier Straße

In Zuordnung zur Alzeier Straße sind die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß Umgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt.

Für alle von der Alzeier Straße einsehbaren Gebäudeseiten ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (*2+3) im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989, das erforderliche bewertete Luftschalldämmmaß erf. R'_{w,res} (*4) des festgesetzten Lärmpegelbereiches einzuhalten. Bei zum Schlafen genutzten Räumen, die ihre Fenster ausschließlich in den von der Alzeier Straße einsehbaren Gebäudeseiten haben, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese müssen das erforderliche bewertete Luftschalldämmmaß erf. R'_{w,res} des festgesetzten Lärmpegelbereiches einhalten.

Genau auf den eingetragenen Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind dem jeweils höheren Lärmpegelbereich zuzuordnen. Für die rückseitigen, von der Alzeier Straße nicht einsehbaren, Gebäudefassaden, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um 1 Stufe herabgesetzt werden.

Abweichungen von den Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

Passiver Schallschutz - Pfalzprung

In Zuordnung zur Straße Pfalzprung ist der Lärmpegelbereich IV gemäß Umgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt.

Für alle von der Straße Pfalzprung einsehbaren Gebäudeseiten ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (*2+3) im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989, das erforderliche bewertete Luftschalldämmmaß erf. R'_{w,res} (*4) des festgesetzten Lärmpegelbereiches einzuhalten. Bei zum Schlafen genutzten Räumen, die ihre Fenster ausschließlich in den von der Straße Pfalzprung einsehbaren Gebäudeseiten haben, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese müssen das erforderliche bewertete Luftschalldämmmaß erf. R'_{w,res} (*4) des festgesetzten Lärmpegelbereiches einhalten.

Genau auf den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind dem jeweils höheren Lärmpegelbereich zuzuordnen. Für die rückseitigen, von der Straße Pfalzprung nicht einsehbaren, Gebäudefassaden, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um 1 Stufe herabgesetzt werden. (*5)

Abweichungen von den Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

1.8 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LADSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 **Wasserdurchlässige Beläge**

Private Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht im Mischgebiet MI 1.

1.9 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 **Stellplatzbegrünung**

Mischgebiet MI 1

Im Mischgebiet MI 1 ist auf gemeinschaftlichen Park-/ Stellplatzanlagen je 8 Park-/ Stellplätze mindestens ein Alleebaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Mischgebiet MI 2 und MI 3

Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 ist auf gemeinschaftlichen Park-/ Stellplatzanlagen je 5 Park-/ Stellplätze mindestens ein Alleebaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Bäume können auf Punkt 1.9.2 angerechnet werden.

1.9.2 **'Innere Durchgrünung' der privaten Baugrundstücke**

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 3 ist pro Grundstück 1 Laubbaum zu pflanzen. Ab einer nicht überbauten Grundstücksfläche von 200 m² sind 5 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume und Sträucher sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern sie erhalten werden, können sie auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume und Sträucher sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern sie erhalten werden, können sie auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.

Mischgebiet MI 2 und MI 3

Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 sind je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume und Sträucher sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern sie erhalten werden, können sie auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.

1.9.3 **Flächen / Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan so festgesetzte Fläche (PG 1) ist durch Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen zu begrünen und zu gestalten. Es sind Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Straße und in Gruppen von maximal 8 m Breite zulässig. Je 3 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind den Stellplätzen örtlich zuzuordnen. Die Gebäudefassaden des MI 1 zur Haydnstraße sind zu begrünen. Das Konzept ist mit der Abteilung für Tiefbau und Grünflächen der Stadt Bad Kreuznach vor der Ausführung abzustimmen.

1.10 **Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen**

(§§ 18 - 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Wasserdurchlässige Beläge', 'Stellplatzbegrünung', 'Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke' und 'Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanz-bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt. Die 'Anpflanzung von Bäumen' innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zuge der Anlage der neuen Verkehrsflächen (Erschließung) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der Verkehrsflächen auszuführen.

- (*1) s. Anhang zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 Systemschnitte.
- (*2) „Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen.“ s. DIN 4109, Kap. 5.2 Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen.
- (*3) „Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. R'_{w,res} liegt.“ s. DIN 4109, Kap. 5.3 Anforderungen an Decken und Dächer.
- (*4) s. Anhang zu den Textlichen Festsetzungen, Kap. 4.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Zeilen 4 und 5, Spalten 3 bis 5.
- (*5) Geeignete Grundrissgestaltung s. Hinweise und Empfehlungen auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien, Nr. 11,

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBauORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform und -neigung

Dachform- und Dachneigung sind gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.1.2 Dacheindeckung

Für Hauptbaukörper sind Dacheindeckungen in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Glänzende Dacheindeckungen sowie glasierte und engobierte Dachziegel und Dachpfannen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in die Dachflächen integriert werden.

2.1.3 Dachgestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

2.1.4 Werbeanlagen

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

In dem im Plan als WA festgesetzten Gebiet dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und entlang der zentralen Fußwegeachse nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m - senkrecht gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche im Endausbau - zulässig.

Für Einfriedungen der Grundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite und entlang der zentralen Fußwegeachse nur Hecken sowie mit Hecken begrünte lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

2.4 ZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 3 Nr. 8 i. V. m. Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind auf den Grundstücken Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für den Nachweis können sowohl die nicht überdachten Stellplätze als auch die Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen nachgewiesen werden.

3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

1. Baubedingt anfallender Erd-und Bodenaushub sollte, sofern geeignet, zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater baulicher Grundstücke verwendet werden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-und Unterhaltungs-und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind daher die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
3. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
4. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
5. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
6. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3); und das DVGW-Arbeitsblatt „GW 125 -Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen -" zu beachten. Entsprechende Schutzabstände zu den Versorgungseinrichtungen sind einzuhalten.
7. Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch-und Bewässerungswasser zu nutzen.
8. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
9. Private bewegliche Müllbehälter sollten so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sollten in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch integriert oder dicht abgepflanzt werden.
10. Geeignete Grundrissgestaltung: Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V wird empfohlen, die Grundrisse so zu orientieren, dass Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ihre Fenster nicht in Fassaden haben, die von der Alzeier Straße oder der Straße Pfalzprung aus einsehbar sind und Außenwohnbereiche (wie Balkonen und Loggien) von der jeweiligen Straße abgewandt sind.
11. Von Seiten der SGD Nord kann nicht verbindlich bestätigt werden, dass alle Bodenbelastungen beseitigt sind. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in Koblenz umgehend zu informieren. Alle auf der Liegenschaft vorgenommenen Bautätigkeiten, Abbrucharbeiten und Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Die Stilllegung bzw. der Ausbau / die Entsorgung noch vorhandener Tankanlagen und sonstiger Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 Landeswassergesetz (LWG) i. V. mit der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) anzuzeigen.
12. Bei Erd-und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i. S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
13. Brandschutz: Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr -verlangt werden. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
14. Anregungen der Kriminalinspektion Bad Kreuznach: Um die soziale Kontrolle zu erhöhen, sollten die Gebäude so ausgerichtet werden, dass öffentlicher Raum von den Wohnungen aus einsehbar ist und Hauseingänge zur Straße hin zeigen. Nicht einsehbare "halböffentliche" Wege zwischen Gebäudekomplexen sollen vermieden werden. Bei der Gestaltung von Eingangsbereichen von Mehrfamilienhäusern sollte so weit wie möglich darauf hingewirkt werden, dass sie überschaubar, transparent und gut beleuchtet sind. Insbesondere sollten sie keine dunklen oder nicht einsehbaren Nischen aufweisen. Es wird empfohlen werden, die Gebäude, insbesondere Türen und Fenster, mit geprüften einbruchhemmenden Elementen auszustatten. Diesbezüglich bietet die Polizei objektbezogene kriminalpolizeiliche Beratungen an.

15. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat Hinweise gegeben, wonach im Plangebiet erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential vorhanden ist. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn vorsorglich Messungen zum tatsächlich vorhandenen Radongehalt durchzuführen. In Abhängigkeit von der gemessenen Radonkonzentration wird dann gegebenenfalls zu baulichen Vorsorgemaßnahmen geraten.
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 von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).
16. Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin
Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Pflanzenliste

Über die entsprechenden Bestimmungen der Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans. (*6)

Alleebäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde

Tilia cordata 'Erecta' - Winter-Linde 'Erecta'

Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Straßen-Esche

Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn 'Cleveland'

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Betula pendula - Hänge-Birke

Quercus robur - Stiel-Eiche

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Echter Rotdorn

Laubbäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung‘

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (*7)

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche

Juglans regia - Walnuss

Populus tremula - Zitter-Pappel

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa arvensis - Kriechende Rose

Rosa canina - Hunds-Rose

Salix caprea - Sal-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

(*6) Wichtiger Hinweis:

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft (Bad Kreuznach und Umgebung) empfohlen.

(*7) ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken anzupflanzen

4.2

Tabelle 8 der DIN 4109:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (*8)

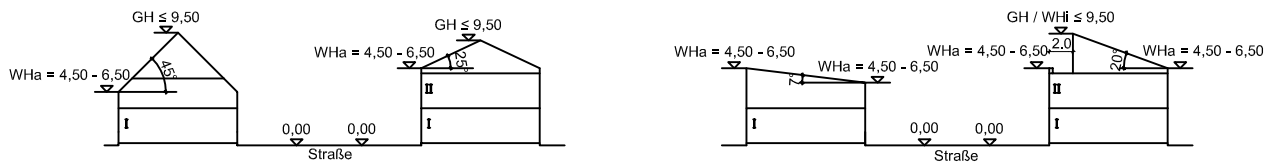
Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	'Maßgeb- licher Außenlärm - pegel' dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ^(*1) und ähnliches
			erf. R' w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	(*2)	50	45
7	VII	> 80	(*2)	(*2)	50
(*1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
(*2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

(*8)

Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989.

4.3 Gebäudeschnitte (Muster)

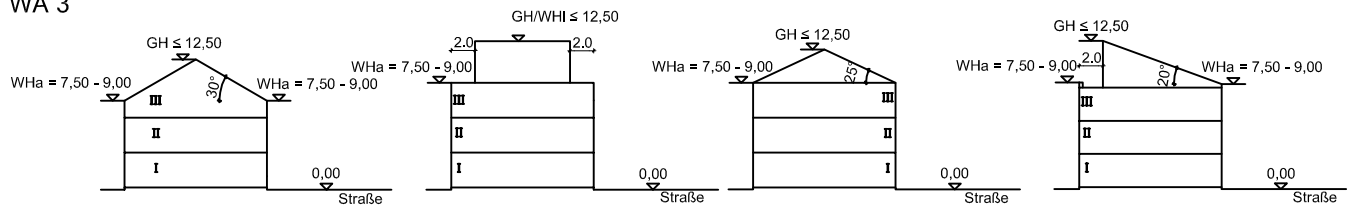
WA 1



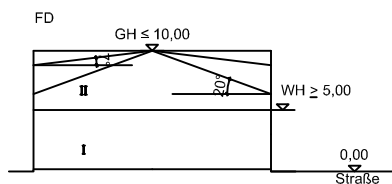
WA 2



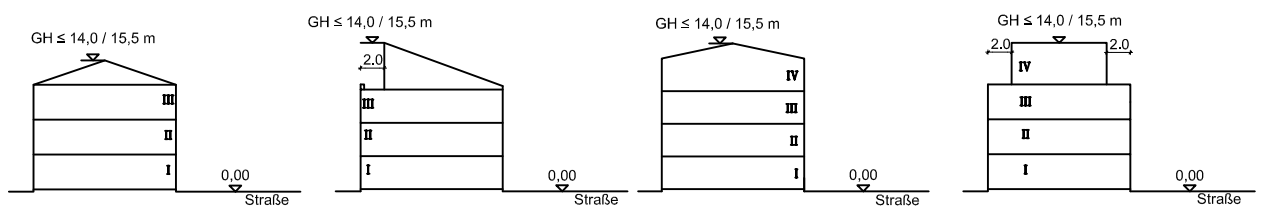
WA 3



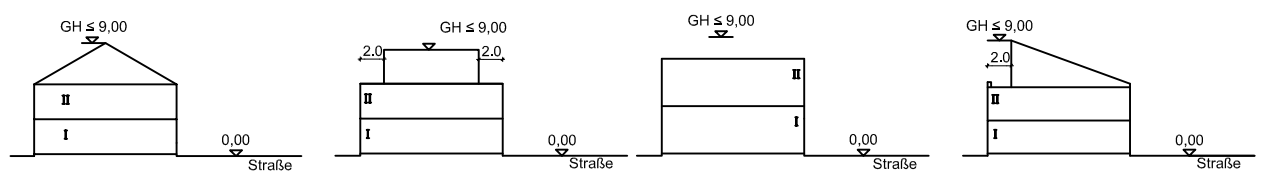
MI 1



MI 2



MI 3



Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25.04.2007 (BGBl. I 2007, S. 252).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i.d.F. d. Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I 2011, S. 1986, 1990)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 17.03.1998 (BGBl. I, 1998, S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I 2004, S. 3214).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212, 246).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 29.07.2009
(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) i. d. F. v. 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2009, S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Vom 23. März 1978 Fundstelle: GVBl 1978, S. 159,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010, (GVBl 2009. S. 301).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011, (GVBl. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. v. 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).