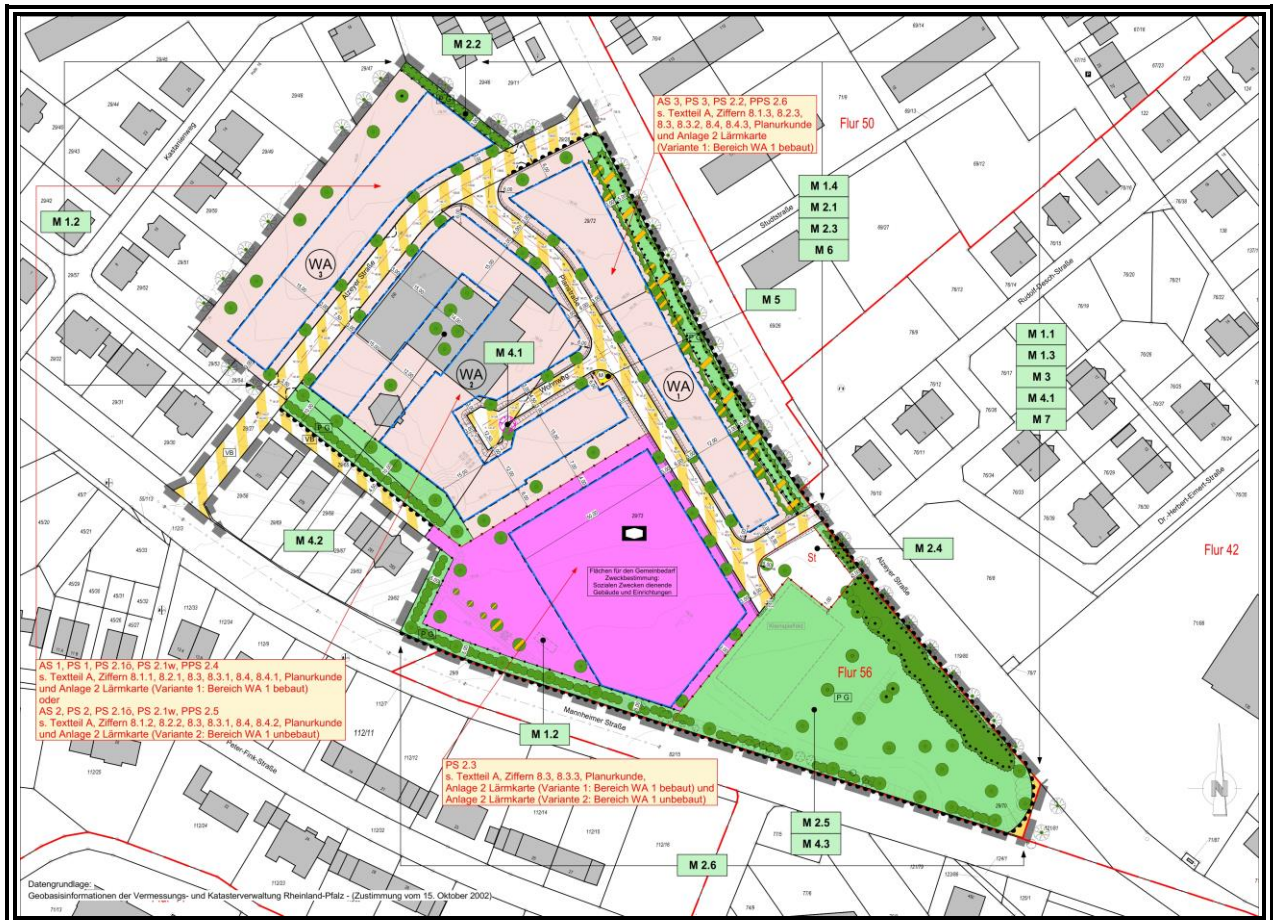


BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DER STADT BAD KREUZNACH

„Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße
und Mannheimer Straße“
(Nr. 6/5)

3. Änderung gem. § 13a BauGB

Festsetzungen und Hinweise (Teile A, B und C) - Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:

Laye GmbH
Goethestraße 25
72172 Sulz a. N.



Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

**Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Bad Kreuznach
„Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“
(Nr. 6/5) 3. Änderung gem. § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil B

- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 15

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 17

Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Bad Kreuznach
„Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“
(Nr. 6/5) 3. Änderung gem. § 13a BauGB

Teil A
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil B
Örtliche Bauvorschriften

Teil C
Empfehlungen und Hinweise



Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- und i.V.m. Ziffer 1.2 zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- und i.V.m. Ziffer 1.2 ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie
- unzulässig Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, sind die in Ziffer 1.1 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB **erst zulässig, wenn** die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, mit einer Wandhöhe (WH) von min. 10,0 m (in gutachterlicher Stellungnahme zugrunde gelegte Gebäudehöhe) i.V.m. Ziffern 4.1 und 4.4 errichtet ist (der Eintritt dieser Bedingung ist mit Anzeige der Rohbaufertigstellung nachzuweisen) **und** die in Ziffern 8.1.1, 8.2.1, 8.3, 8.3.1, 8.4 und 8.4.1 genannten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) umgesetzt werden.

Ohne Eintritt der in Satz 1, 1. Halbsatz, genannten Bedingung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, die in Ziffer 1.1 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB **zulässig, wenn** die in Ziffern 8.1.2, 8.2.2, 8.3, 8.3.1, 8.4 und 8.4.2 genannten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) umgesetzt werden.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Garagenschossen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie von Tiefgaragen, überschritten werden, wenn für die Überschreitung ein Stau- und Versickerungsraum geschaffen werden kann (hierzu ist das erforderliche Nutz- und Rückhaltevolumen gem. Ziffer 9.15 nachzuweisen),

- im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA 3, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und
- auf der Fläche für den Gemeinbedarf, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.



- 2.2** Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, ganz mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, nicht mitzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig
- im Gebietsteil WA 1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und
 - in den Gebietsteilen WA 2 und WA 3 in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
- 3.2** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die Gebäudelänge auch über 50 m betragen darf.

4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 4.1** Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe der Straßenachse (OK Straße = 0,0 m), gemessen in Gebäudemitte im rechten Winkel zur Straßenachse. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.
- 4.2** Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 4.3** Die Wandhöhe (WH, WH 1 und WH 2) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Gebäudemitte. Die Regelungen zu den Wandhöhen (WH, WH 1 und WH 2) sind bei Gebäuden mit der Dachform „Pulldach“ an der „hohen Wand“ nicht anzuwenden. Ein Pulldach besteht nur aus einer Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Die Wand am First heißt „hohe Wand“. Die Dachtraufe hat die max. Wandhöhe (WH max. bzw. WH 1 max.) einzuhalten, der Dachfirst die max. Firsthöhe (FH max.).
- 4.4** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 1, wird bei max. 3 zulässigen Vollgeschossen (siehe Planteil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 14,50 m und die max. Wandhöhe 1 der Gebäude (WH 1 max.) auf 9,5 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit innenliegenden flach geneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) kann die Wandhöhe 1 (WH 1) um max. 3,5 m auf max. 13,0 m angehoben werden (WH 2 = max. 13,0 m).



Die Außenwände eines Staffelgeschosses oberhalb des 3. Geschosses müssen durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurücktreten; hiervon ausgenommen sind die Außenwände von Treppenträumen/-häusern.

- 4.5** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, wird bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (siehe Plan-
teil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,50 m und die max. Wandhöhe 1 der Gebäude (WH 1 max.) auf 6,5
m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit innenliegenden flach geneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) kann die
Wandhöhe 1 (WH 1) um max. 1,0 m auf max. 7,5 m angehoben werden (WH 2 = max. 7,5 m).

- 4.6** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtun-
gen“, wird bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (siehe Plan-
teil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf
10,0 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 8,5 m festgesetzt.

**5. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 5.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 1, sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Ausnahmen hiervon s. Teil A, Ziffer 11) und sind über eine ge-
meinsame Zu-/Abfahrt anzudienen (je Gebäude max. eine Zu- und eine Ausfahrt).

- 5.2** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der
Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind Garagen, Carports (überdachte Stell-
plätze), Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist zwischen
Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von $\geq 5,0$ m einzuhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sammelstellplätze über eine gemeinsame Zu-/Abfahrt anzudienen. Es sind je Ge-
bäude max. 2 Stellplätze nebeneinander mit direkter Andienung über die Erschließungsstraße zulässig; eine Aufreihung
von mehr als 2 Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.

- 5.3** Stellplätze sind auch auf der hierfür besonders festgesetzten Fläche zulässig (siehe Plan-
teil).

- 5.4** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig soweit sie der Gartengestaltung
dienen (überdachte und nicht überdachte Terrassen; Pergolen; Gartenpavillons/-häuser bis max. 9 m² Grundfläche); Anla-
gen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Gebäude als Nebenanlagen
i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 5.5** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt
auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gebäude als Nebenanlagen
i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 3, sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. 1 Wohnung je
Doppelhaushälfte zulässig.



7. Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Abfallentsorgung dient als Mülltonnenstandplatz nur zu Leerungszeiten ausschließlich für die über den Wohnweg erschlossenen Grundstücke.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachstehenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (planerische, aktive und passive) zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stehen in Übereinstimmung mit den in gutachterlichen Stellungnahme (s. Anlage 1) getroffenen Aussagen und können dem Flussdiagramm (s. Anlage 2) und den Lärmkarten (Variante 1: Bereich WA 1 bebaut bzw. Variante 2: Bereich WA 1 unbebaut) entnommen werden (s. Planurkunde und Anlage 2).

8.1 Aktiver Schutz der Außenwohnbereiche im allgemeinen Wohngebiet (s. Planurkunde und Anlage 2: Lärmkarte, Bereiche AS 1, AS 2 und AS 3)

8.1.1 Aktiver Schutz der Außenwohnbereiche im Gebietsteil WA 3 (s. Planeinschrieb AS 1) - mit Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 3, sind in der in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „AS 1“ gekennzeichneten Stellen die Außenwohnbereiche südwestlich des eigenen Wohngebäudes anzuordnen, um durch dieses eine abschirmende Wirkung zu erzielen.

8.1.2 Aktiver Schutz der Außenwohnbereiche in den Gebietsteilen WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb AS 2) - ohne Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, sind in der in Lärmkarte (Variante 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „AS 2“ gekennzeichneten Stellen die Außenwohnbereiche südwestlich des eigenen Wohngebäudes anzuordnen, um durch dieses eine abschirmende Wirkung zu erzielen.

8.1.3 Aktiver Schutz der Außenwohnbereiche im Gebietsteil WA 1 (s. Planeinschrieb AS 3)

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, sind in der in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „AS 3“ gekennzeichneten Stellen die Außenwohnbereiche südwestlich des eigenen Wohngebäudes anzuordnen, um durch dieses eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Zudem sind die Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen nur an südwestlicher Gebäudefassade (von „Alzeyer Straße“ abgewandt) zulässig.

8.2 Planerische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet (s. Planurkunde und Anlage 2: Lärmkarte, Bereiche PS 1, PS 2 und PS 3)

8.2.1 Planerische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden in den Gebietsteilen WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb PS 1) - mit Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, sind in der in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 1“ gekennzeichneten Stellen in den zur „Alzeyer Straße“ ausgerichteten Fassaden (Nordostfassaden) nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. Gleiches gilt für die seitlichen Gebäudefassaden (Nordwest- und Südostfassaden) der Wohngebäude. Fenster von Wohn-



und Schlafräumen sind ausschließlich nach Südwesten (der „Alzeyer Straße“ abgewandt) auszurichten. Sind die planerischen Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen (s. Ziffern 8.3 und 8.3.1).

8.2.2 Planerische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden in den Gebietsteilen WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb PS 2) - ohne Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, sind in der in Lärmkarte (Variante 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 2“ gekennzeichneten Stellen in den zur „Alzeyer Straße“ ausgerichteten Fassaden (Nordostfassaden) nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. Gleiches gilt für die seitlichen Gebäudefassaden (Nordwest- und Südostfassaden) der Wohngebäude. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind ausschließlich nach Südwesten (der „Alzeyer Straße“ abgewandt) auszurichten. Sind die planerischen Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen (s. Ziffern 8.3 und 8.3.1).

8.2.3 Planerische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im Gebietsteil WA 1 (s. Planeinschrieb PS 3)

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, sind in der in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 3“ gekennzeichneten Stellen in den zur „Alzeyer Straße“ ausgerichteten Fassaden (Nordostfassaden) nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. Gleiches gilt für die seitlichen Gebäudefassaden (Nordwest- und Südostfassaden) der Wohngebäude. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind ausschließlich nach Südwesten (der „Alzeyer Straße“ abgewandt) auszurichten. Sind die planerischen Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen (s. Ziffern 8.3 und 8.3.2).

8.3 Passive Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden (s. Planurkunde und Anlage 2: Lärmkarte, Bereiche PS 2.1, PS 2.2 und PS 2.3)

Bzgl. passiver Maßnahmen ist es erforderlich, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zur Einhaltung von Innenrichtwerten schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen müssen. Diese ergeben sich anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel (hier durch den Verkehrslärm) gemäß der DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die somit erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße und Außenbauteile sind dem Anhang 6 der gutachterlichen Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“ (Nr. 6/5) (s. Anlage 1) zu entnehmen und werden in nachfolgenden Ziffern zusammengefasst genannt. Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude, die Flächen der jeweiligen Außenbauteile (z.B. Fenster, Wände) und auch die Raumgröße der schutzbedürftigen Räume bestimmt sind.

8.3.1 Gebäudefassaden im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb PS 2.1w und PS 2.1ö)

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, ergeben sich entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für mögliche Gebäudefassaden im westlichen Teilbereich (s. in Lärmkarte (Variante 1 und 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 2.1w“ gekennzeichneten Stellen) der Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)) und im östlichen Teilbereich (s. in Lärmkarte (Variante 1 und 2, s. Planurkunde und Anlage 2)



eingetragenen und mit „PS 2.1ö“ gekennzeichneten Stellen) der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)). Gemäß der DIN 4109 sind für die geplanten Wohngebäude folgende resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich:

westlicher Teilbereich der Gebietsteile WA 2 und WA 3	(PS 2.1w)	Lärmpegelbereich II	$R'_{W, res} \geq 30 \text{ dB}$
östlicher Teilbereich der Gebietsteile WA 2 und WA 3	(PS 2.1ö)	Lärmpegelbereich III	$R'_{W, res} \geq 35 \text{ dB}$

8.3.2 Gebäudefassaden im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1 (s. Planeinschrieb PS 2.2)

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, ergeben sich für mögliche Gebäudefassaden (Nordostfassaden) entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den nördlichen Fassadenabschnitt der Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)) und für den südlichen Fassadenabschnitt der Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)). Für die Seitenfronten (Südost- und Nordwestfassaden) und Südwestfassaden ergibt sich entsprechend der DIN 4109 hauptsächlich der Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)). Nur im Westen der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich entsprechend der DIN 4109 der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)).

Gemäß der DIN 4109 sind für die geplanten Wohngebäude folgende resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 2.2“ gekennzeichneten Stellen):

Nordostfassaden	Lärmpegelbereich IV	$R'_{W, res} \geq 40 \text{ dB}$
	Lärmpegelbereich V	$R'_{W, res} \geq 45 \text{ dB}$
Südost- und Nordwestfassaden	Lärmpegelbereich IV	$R'_{W, res} \geq 40 \text{ dB}$
Südwestfassaden	Lärmpegelbereich III	$R'_{W, res} \geq 35 \text{ dB}$
	Lärmpegelbereich IV	$R'_{W, res} \geq 40 \text{ dB}$

8.3.3 Gebäudefassaden auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (s. Planeinschrieb PS 2.3)

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) ergibt sich entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für mögliche Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)). Gemäß der DIN 4109 ist für das geplante Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche folgendes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile erforderlich (s. in Lärmkarte (Variante 1 und 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 2.3“ gekennzeichneten Stellen):

Lärmpegelbereich III	$R'_{W, res} \geq 35 \text{ dB}$
----------------------	----------------------------------

8.4 Planerische und passive Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet (s. Anlage 2: Lärmkarte, Bereiche PPS 2.4, PPS 2.5 und PPS 2.6)

In den Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) überschritten werden (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.4“ und „PPS 2.6“ gekennzeichneten Stellen bzw. in Lärmkarte (Variante 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.5“ gekennzeichneten Stellen), sollten die Schlafräume der Wohnhäuser vorzugsweise der „Alzeyer Straße“ abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden (s. nachfolgende Ziffern 8.4.1, 8.4.2 und 8.4.3). Sollten die planerischen Schallschutzvorkehrungen lt. Ziffern 8.4.1, 8.4.2 und 8.4.3 nicht umzusetzen sein, sind Schlafräume, welche Fenster zur „Alzeyer Straße“ (Nordost-, Südost- und Nordwestfassaden) haben, mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.



8.4.1 Anordnung der Schlafräume im Teilbereich WA 3 (s. Planeinschrieb PPS 2.4) - mit Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 3, sollten i.S. von planerischen Schallschutzvorkehrungen in den Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) überschritten werden (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.4“ gekennzeichneten Stellen), die Schlafräume der Wohnhäuser vorzugsweise der „Alzeier Straße“ abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden.

8.4.2 Anordnung der Schlafräume in den Teilbereichen WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb PPS 2.5) - ohne Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, sollten i.S. von planerischen Schallschutzvorkehrungen in denen zur Nachtzeit die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) überschritten werden (s. in Lärmkarte (Variante 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.5“ gekennzeichneten Stellen), die Schlafräume der Wohnhäuser vorzugsweise der „Alzeier Straße“ abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden.

8.4.3 Anordnung der Schlafräume im Teilbereich WA 1 (s. Planeinschrieb PPS 2.6)

Die Schlafräume der Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 1, sollten vorzugsweise der „Alzeier Straße“ abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.6“ gekennzeichneten Stellen).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungs-, Bindungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a und 25 b BauGB)

- 9.1** Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen und Carports, Wege und Abstellplätze im privaten und öffentlichen Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden. Dachflächen einer Tiefgarage sind (soweit sie über das Gebäude hinausragen), auf Grundlage einer mindestens 30 cm starken Erdschicht, fachgerecht mit geeigneten Pflanzen flächendeckend zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen von diesem Pflanzgebot sind lediglich zulässig für Terrassenflächen, erforderliche Fußwege, Rettungs- bzw. Feuerwehrtrassen oder für Flächen eines erforderlichen Spielplatzes. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Minimum (Fundamente von Sitzbänken o. ä. und Wege) zu beschränken (s. Planteil Maßnahme **M 1.1**).
- 9.2** Entsiegelung von befestigten Flächen („Coachbox“, Parkplatzfläche) und Entwicklung zu Vegetationsflächen mit Anpflanzung von Gehölzen gem. der Festsetzungen Ziffern 9.7, 9.8 und 9.10 und durch gärtnerische Anlage (s. Planteil Maßnahme **M 1.2**).
- 9.3** Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln). Rodung der Pappel mit der Höhle nur im Monat Oktober (außerhalb der Winter- und Sommerquartiernutzung von Fledermäusen und außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln). Ist dies nicht möglich sind entsprechende Maßnahmen durch einen Fachgutachter festzulegen (s. Planteil Maßnahme **M 4.1**).



- 9.4** Vor Beginn der Baufeldräumung ist eine Kontrolle des Gebäudekomplexes (Restaurant) auf Hinweise eines Besatzes der baulichen Anlagen durch Fledermäuse/Vögel von einer Fachperson durchzuführen. Bei einem positiven Ausgang der Kontrolle (Quartiere sind vorhanden) sind von einem Fachgutachter entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabenträger umzusetzen (s. Planteil Maßnahme **M 4.2**).
- 9.5** Als Ausgleich zum Verlust von einer potenziellen Quartierstruktur (Höhle) sind zwei Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzbestand unter fachlicher Anleitung im Plangebiet anzubringen. Werden weitere Quartiere im Rahmen der festgesetzten Besatzkontrolle der Gebäude des Restaurants festgestellt, sind im Verhältnis 2:1 weitere Fledermauskästen im Plangebiet anzubringen. Die genaue Lage und Anzahl weiterer evtl. anzubringender Fledermauskästen sind nach Abschluss der Besatzkontrolle und nach Absprache mit einem Fachgutachter zu ermitteln (s. Planteil Maßnahme **M 4.3**).
- 9.6** Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA3 sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 25° eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen, soweit sie nicht verglast sind oder als Dachterrasse oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- oder Fotovoltaikenergie genutzt werden. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen (s. Planteil Maßnahme **M 1.3**).
- 9.7** Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind zu mindestens 50 % und diejenigen der Gemeinbedarfsfläche zu 70 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche entlang der Verkehrsfläche zu begrünen. Mindestens 25 % bzw. 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortheimischen Bepflanzung aus überwiegend standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) anzulegen (s. Planteil Maßnahme **M 1.4**).
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die anzulegenden Gehölzstrukturen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf vordergründig entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 für Grundstücke mit Anteil an direkt angrenzender privater Grünfläche entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraße im Westen des Gebietes anzupflanzen sind.
- 9.8** Anpflanzung von einem kleinkronigen Laubbaum gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 und in Verbindung mit M 2.3 je angefangener 400 m² Grundstücksfläche in den nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (s. Planteil Maßnahme **M 2.1**).
- 9.9** Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) entlang der privaten Grünfläche nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 (s. Planteil Maßnahme **M 2.2**). Die Maßnahme kann auf die Strauchbepflanzungen aus M 1.4 (s. Ziffer 9.7) angerechnet werden.
- 9.10** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf in Verbindung mit M 2.1 (s. Ziffer 9.8) ist unter Berücksichtigung vorgesehener PKW-Stellplätze (Fläche für Gemeinbedarf) bzw. Zu-/Ausfahrten je angefangener 15 m Straßenfront der Planstraße ein Laubbaum-Hochstamm gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Planteil Maßnahme **M 2.3**).



Die Baumstandorte sind je Baum mit mind. 2 x 2 m großen Baumscheiben einschließlich eines Anfahrtsschutzes vorzusehen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend, sie können entsprechend einer ggf. vorgesehenen Stellplatzanordnung (Fläche für Gemeinbedarf) bzw. der geplanten Zu-/Ausfahrten neu definiert werden, die Gesamtsumme ist jedoch einzuhalten. Je nach gewählter Baumart kann von dem Mindestabstand von 15 m abgewichen werden. Ist eine Anpflanzung im Straßenraum im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf nicht umsetzbar, sind die anzupflanzenden Bäume soweit möglich in das Gestaltungskonzept des Außenbereichs der Fläche für den Gemeinbedarf zu integrieren.

Die Baumgrube ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

- 9.11** Bei der Anlage der Fläche für Stellplätze im Südosten des Geltungsbereichs sind mind. 15 % der Stellplatzfläche als Grünfläche anzulegen. Je sieben Stellplätze ist ein Laubbaum-Hochstamm aus der Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Die Pflanzinseln sind darüber hinaus mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen (s. Planteil Maßnahme **M 2.4**).

Die Baumgrube ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Die Ermittlung der endgültigen Anzahl und Lage der Pflanzinseln bzw. Bäume ist sobald die Planung der Stellplatzfläche abgeschlossen ist, durchzuführen. Es sind jedoch mind. 2 Bäume anzupflanzen.

- 9.12** In dem westlichen Bereich der privaten Grünfläche ist auf den Böschungsflächen entlang der Mannheimer Straße gem. Plandarstellung die Anpflanzung von zweireihigen, unterschiedlich langen Strauchhecken sowie einer Baumreihe mit Laubbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste A (s. Ziffer 9.21) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist der vorhandene Bestand in das Pflanzkonzept zu integrieren. Dies ist durch eine im Vorfeld zu tätige Begutachtung des Gehölzbestandes zu gewährleisten (s. Planteil Maßnahme **M 2.6**).

Dabei sind erhaltenswerte Gehölze zu erhalten und ggf. durch Pflegemaßnahmen (z. B. Rückschnitt) zu revitalisieren.

Der Abstand der Bäume zueinander hat mindestens 15 m zu betragen. Die Lage der Laubbaum-Hochstämmen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenlaternen zu ermitteln. Eine Abweichung der Abstände kann unter Umständen vorgenommen werden. Der Mindestabstand beträgt hierbei jedoch 10 m.

- 9.13** Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Mülltonnenstandplatz (Fläche für die Abfallentsorgung) ist mit Sichtschutzzäunen (max. 2 m Höhe) zu umgeben und dergestalt abzapflanzen, dass er der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen wird (s. Planteil Maßnahme **M 5**). Die Eingangsbreite zum Mülltonnenstandplatz hat min. 1,5 m zu betragen.

- 9.14** Über Geländeoberfläche sichtbare Wandflächen von Tiefgaragen sowie Garagengeschosse sind dergestalt abzapflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen werden. Je 3,0 m ist eine Kletterpflanze gem. Gehölzliste C1 bzw. C2 (s. Ziffer 9.21) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Planteil Maßnahme **M 6**).

- 9.15** Das innerhalb des Plangebiets auf den hergestellten Dachflächen sowie auf den Flächen aufgrund der GRZ-Überschreitung zusätzlich versiegelten Flächen (s. Ziffer 2.1) anfallende Regenwasser ist zur temporären Rückhaltung zu bringen (s. Planteil Maßnahme **M 7**). Dies kann mittels Zisternen erfolgen. Hierzu sind pro 100 m² erstmalig hergestellter



Dachfläche und je angefangener 100 m² überschrittener Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Zisternen mit 5 m³ Nutzvolumen und 5 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.

9.16 Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche im Osten des Planungsbereichs ist als Grünfläche dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Evtl. entsiegelte Flächen sind, sofern sie nicht bepflanzt werden, mit Landschaftsrasen einzusäen. Innerhalb der Fläche sind gem. Plandarstellung Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind insgesamt mindestens 10 Laub- bzw. Obstbaum-Hochstämme gem. Gehölzliste A (s. Ziffer 9.21) und Plandarstellung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr ab 15. Juni sowie ab Mitte August zu pflegen und offenzuhalten. Eine Nutzung als Lager- und Ablagefläche ist unzulässig (s. Planteil Maßnahme **M 2.5**).

9.17 Die im Plan zu erhaltend gekennzeichneten Gehölze sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (s. Planteil Maßnahme **M 3**). Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzunehmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- kein Befahren und Lagern im Umfeld der Gehölze
- bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes

Gehölze, welche trotz der Erhaltungsgebote ausfallen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Baumverluste werden durch zwei Laubbaum-Hochstämme in der festgesetzten Pflanzgröße kompensiert.

Der gekennzeichnete Gehölzbestand im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist nach Möglichkeit zu erhalten und in das Gestaltungskonzept des Außenbereichs zu integrieren. Im Vorfeld ist eine Begutachtung des Gehölzbestandes auf Vitalität und Eignung durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Pflegemaßnahmen zum Erhalt der ausgewählten Bäume vorzunehmen. Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Gehölzpflege durch Form- und Rückschnitte, insbesondere der Heckenstrukturen entlang der Alzeyer Straße, vorzusehen.

9.18 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste entnehmen (s. Ziffer 9.21).

Bei Baumpflanzungen muss die durchwurzelbare Vegetationsschicht entsprechend den Anforderungen der Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) von 2010 mind. 12 m³ umfassen.



Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:

- Laubbaum-Hochstämmen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
- Obstbäumen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 10 - 12 cm, Stammhöhe mind. 1,60 m
- Sträuchern: verpflanzt, Container, 40 - 60 cm Höhe

9.19 Pflanzabstände

Der Pflanzabstand der Laubbaum-Hochstämme auf der Grünfläche, entlang der Planstraße und entlang der Mannheimer Straße beträgt mindestens 15 m, wobei Abweichungen möglich sind.

Sträucher sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

- 9.20 Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren.

9.21 Gehölzliste

Nachfolgend Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Um den Charakter von Bepflanzungen im urbanen Raum gerecht zu werden, ist ein Einstreuen von Blühgehölzen nicht explizit ausgeschlossen. Für die Bepflanzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist von giftigen sowie dornigen bzw. stacheligen Gehölzarten abzusehen!

Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus domestica	-	Wildapfel
Pyrus pyrausta	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Obstbäume		

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball



Gehölzliste B - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulen-Hainbuche
Pyrus spec.	-	Stadtbirne (in Sorten)
Sorbus aria	-	Mehlbeere (in Sorten)
Obstbäume		

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball*

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel*
Geranium macrorrhizum	-	Storchnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

* Gehölze, die giftige Pflanzenteile besitzen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nicht zu verwenden sind.

Gehölzliste C 1 - Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

Campsis radicans	-	Trompetenblume
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Jungfernebe
Parthenocissus quinifolia tr. "Engelmannii"	-	Wilder Wein

Gehölzliste C 2 - Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken und Sprossen notwendig)

Actinidia arguta	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis i. v. Arten und Sorten	-	Waldrebe
Lonicera i. v. Arten und Sorten	-	Geißblatt
Vitis i. v. Arten und Sorten	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Bei der Pflanzung von Weinreben werden pilzresistente Sorten empfohlen, da diese weitgehend ohne chemische Pflanzenschutzmaßnahmen auskommen.



10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil zum Bebauungsplan.

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

11. Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 1, können

- Tiefgaragen, sofern sie nach der LBauO keine Vollgeschosse darstellen und die Durchführung der landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 9.10 (landespflegerische Maßnahme M 2.3 im Gebietsteil WA 1) und Ziffer 9.14 gewährleistet wird, die zur Planstraße zugewandte Baugrenze und
- nicht überdachte Terrassen als Teil der Hauptanlage in einer Breite von max. 3 m und in einer max. Gesamtbreite (Addition der Breiten aller Terrassen pro Gebäude) weniger als 50% der Gesamtbaukörperlänge pro Gebäude die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche

bis zu 2 m überschreiten.



Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Bad Kreuznach
„Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“
(Nr. 6/5) 3. Änderung gem. § 13a BauGB

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise



Teil B

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachformen, Dachneigungen von Wohn- und Betriebsgebäuden

Folgende Dachformen, Dachneigungen von Wohn- und Betriebsgebäuden sind zulässig:

Teilbereich	Dachform	Dachneigung
Allgemeines Wohngebiet (WA) Gebietsteil WA 1	alle Dachformen	0° bis 40°
Allgemeines Wohngebiet (WA) Gebietsteile WA 2 und WA 3	Gebäude mit allen Arten von geneigten und flach geneigten Dächern	5° bis 40°
Gemeinbedarfsfläche	Gebäude mit Flachdach (FD) und allen Arten von geneigten und flach geneigten Dächern	0° bis 25°

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

2. Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen von Garagen und Carports

Als Dachform der Garagen und Carports sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig. Für Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind i.V.m. bauplanungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 9.6 extensiv zu begrünen, sofern sie nicht verglast sind oder als Dachterrasse oder für den Einsatz erneuerbarer Energien genutzt werden. Dacheindeckungen aus Metallen sind nur mit nicht reflektierender Beschichtung zulässig.

3. Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind unzulässig.

4. Stellplätze für Mülltonnen und Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe

Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen wird.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sie sind nur aus Hecken oder aus mit Hecken begrüntem lichtdurchlässigem Maschendraht bzw. mit Gittermattenzäunen zulässig. Sockel- und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.



6. Fassadenbegrünung / Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Für Fassadenbegrünungen sind Pflanzen der Gehölzliste C 1 bzw. C 2 (s. Teil A, Ziffer 9.21) zu verwenden.

Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der Dachflächen aufeinander abzustimmen. Werden Doppelhaushälften nicht in einem Zug errichtet, hat sich die Gestaltung beider Hälften nach dem zuerst errichteten Gebäude zu richten.

7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, bei Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Stellflächen vor Garagen in einer Tiefe von mindestens 5,00 m können als Stellplatz angerechnet werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Bad Kreuznach
„Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“
(Nr. 6/5) 3. Änderung gem. § 13a BauGB

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise



Teil C

Empfehlungen und Hinweise

1. Jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchPflG ist entsprechend § 17 DSchPflG unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie, Speyer oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
2. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
Die landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und eignet sich deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Sie kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein sondern es bedarf der gesonderten Untersuchungen.
Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Es wird empfohlen, die Drainageleitungen entlang der Frostschrüzen ohne Unterkellerung bzw. unter der Kellerbodenplatte an die Fallrohre der Dachentwässerung anzuschließen, um das evtl. anfallende Radon über die Kaminwirkung über das Gebäude schadlos abführen zu können.
Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
 - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
 - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit



- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

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 Bundesamtes 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: www.luwg.rlp.de; E-Mail: radon@luwg.rlp.de; Telefon 06131/6033-1263).

4. Sofern bei Erdarbeiten Altablagerungen auftreten, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 4124, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Schallschutztechnische Empfehlungen

- 6.1 Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Nahbereich der „Alzeiver Straße“ sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) nicht realisierbar. Als aktiver Schutz wird empfohlen, die geplanten Gebäude z.B. durch Garagen oder Treppenhäuser unter Berücksichtigung festgesetzter offener Bauweise zu verbinden und so einen geschlossenen Gebäuderiegel zum Schutz der rückwärtigen Bereiche zu gewährleisten.
- 6.2 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.
7. Es gilt § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt werden. Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen kann verlangt werden, wenn die in § 47 Abs. 7 LBauO genannten Erfordernisse dies gebieten. Es kann zugelassen werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden. Abstellplätze für Fahrräder können verlangt werden, wenn ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern.



8. Landespflegerische Empfehlungen

- 8.1** Die im Plan als zu schützend gekennzeichneten Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baufeldern sind vor Beginn der Bauarbeiten auf eine mögliche Erhaltung zu überprüfen. Gehölze, welche erhalten werden können, und sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Baufeld befinden, sind während des Baubetriebs gemäß DIN 18920 zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind die in Teil A unter Ziffer 9.17 genannten Maßnahmen zu berücksichtigen.
- 8.2** Zur Verbesserung der Habitatstruktur im Plangebiet wird empfohlen, an den zu errichtenden Gebäuden Fledermaus- bzw. Vogelschutzmaßnahmen durchzuführen. Dazu eignet sich z. B. die Anbringung von Fledermauskästen aus Holzbeton, vorzugsweise solche, die ganzjährig bezogen werden können und wartungsfrei sind sowie Fassaden-Einbaukästen oder sonstige Nisthilfen.

9. Kriminalpräventive Empfehlungen

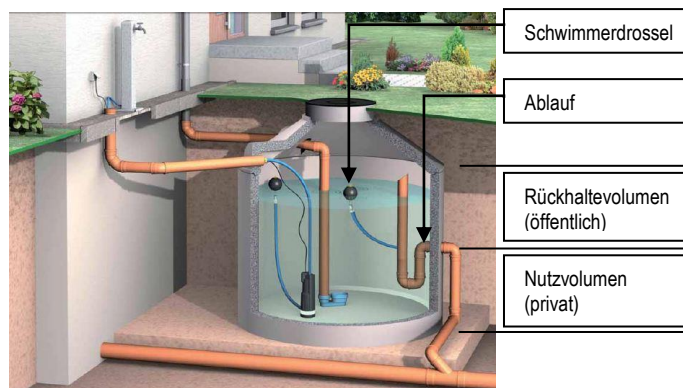
Hinsichtlich der Einrichtung von Stellflächen für PKW und Zweiräder, empfiehlt es sich übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze zu schaffen. Abseits gelegene Stellplätze sollten vermieden und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrads in einsehbaren Bereichen der Wohnanlage eingerichtet werden.

Bei der Planung von Mehrfamilienhäusern und vorliegend den zu „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden“ soll bei der Gestaltung der Eingangsbereiche soweit wie möglich darauf hingewirkt werden, dass sie überschaubar, transparent und gut beleuchtet sind. Insbesondere sollten sie keine dunklen oder nicht einsehbaren Nischen aufweisen. Weiterhin wird empfohlen, die Gebäude, insbesondere Abschlusstüren, Fenster und Fenstertüren, mit geprüften einbruchhemmenden Elementen auszustatten. Diesbezüglich bietet die Polizei objektbezogene kriminalpolizeiliche Beratung an.

10. Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle/Theodorshalle“ und Bergwerksfeld „Theodorshalle V“

Das Plangebiet zwischen Pfalzstraße, Alzeier Straße und Mannheimer Straße liegt im Bergwerksfeld Theodorshalle V, verliehen durch Urkunde vom 14.09.1898 durch das Königliche Oberbergamt Bonn an die Stadtgemeinde Bad Kreuznach. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Karlshalle/Theodorshalle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder die wesentlichen Schutzkriterien der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes angewendet werden, nämlich keine tieferen Eingriffe in den Untergrund > 20m und Veränderungen der Grundwasseroberfläche > 3m.

- 11.** Das auf den erstmalig hergestellten Dachflächen innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser ist zur temporären Rückhaltung zu bringen. Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung verwendet werden (Wiederverwertung).





12. Orientierende Altlastenuntersuchung

Das Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, führte im September 2015 innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 29/29 (Alzeyer Straße 200) eine „allgemeine Baugrund- und Altlastenuntersuchung“ durch.

Der Bericht zur „Orientierenden Untersuchung des Untergrundes“ liegt mit Projektnummer 15.6.464 und Datum vom 25. September 2015 vor (siehe Anlage 5). Dem Untersuchungsbericht ist zu entnehmen, dass ein konkreter Altlastenverdachtsbereich der zuständigen Umweltbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz) für das betreffende Grundstück nicht bekannt ist. Im Zuge von Aushubmaßnahmen muss grundsätzlich aber mit schadstoffbelastetem Boden- und Bauschuttmaterial gerechnet werden.

Weiter ist dem Bericht zu entnehmen, dass durch das Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfung, 55411 Bingen/Rhein, mit Datum vom 2. April 2015 eine „Orientierende chemisch-analytische Untersuchung“ an der Verkehrsflächenbefestigung (bituminöse Bauweise) bis in eine Tiefe von 0,50 m durchgeführt wurde. Bei allen untersuchten Proben (Asphalt, Rüttelschotter, Packlage, Boden) wurden Belastungen mit PAK festgestellt. Die untersuchten Baustoffe sind sämtlich als gefährlicher Abfall (LAGA Einbauklasse > Z 2) zu entsorgen - bis in eine maximale Tiefenlage von 0,25 m.

Lt. Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen der Krauss & Partner GmbH sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 29/29 (Alzeyer Straße 200) im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ in der Oberbodenmischprobe keine erhöhten, sanierungsbedürftigen Schadstoffgehalte festgestellt worden. Der mit einem sehr hohen Schadstoffgehalt (PAK) belasteten verbauten Asphalt und das ebenfalls belastete Tragschichtmaterial ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen.

Das Ergebnis der Oberbodenmischprobe wurde vor dem Hintergrund der Nachnutzung „Wohnen“ als unbedenklich eingestuft.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse und Kenntnisse sind weiterführende Untersuchungen lt. Gutachter nicht erforderlich.

13. Orientierendes Gebäudeschadstoffkataster

Das Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, führte im September 2015 Arbeiten zur Erstellung eines orientierenden Gebäudeschadstoffkatasters für das Gebäude an der Alzeyer Straße 200 (Fl.-Nr. 29/29 innerhalb des Plangebietes) durch. Der hierzu ergangene Kurzbericht liegt mit Projektnummer 15.6.464 und Datum vom 21. September 2015 vor (siehe Anlage 6). Dem Kurzbericht ist zu entnehmen, dass das Gebäude an der Alzeyer Straße 200 in 55543 Bad Kreuznach am 15.09.2015 nicht im vorgesehen Rahmen besichtigt und untersucht werden konnte. Im Hinblick auf den Erstellungszeitraum des Bauwerkes (1960) sowie seiner ursprünglichen Nutzung als Offizierskasino der US-Streitkräfte, ist mit Gebäudeschadstoffen in der Bausubstanz zu rechnen. Erst eine umfassende gutachterliche Aufnahme und Bewertung des Objektes kann zu einer seriösen qualitativen und quantitativen Aussage führen.

Der vorliegende Kurzbericht stellt daher keine umfassende Bewertung der Bausubstanz insbesondere im Hinblick auf die Belange des Arbeits- und Gesundheitsschutzes dar.

14. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt. Detailpläne können bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach angefordert werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.