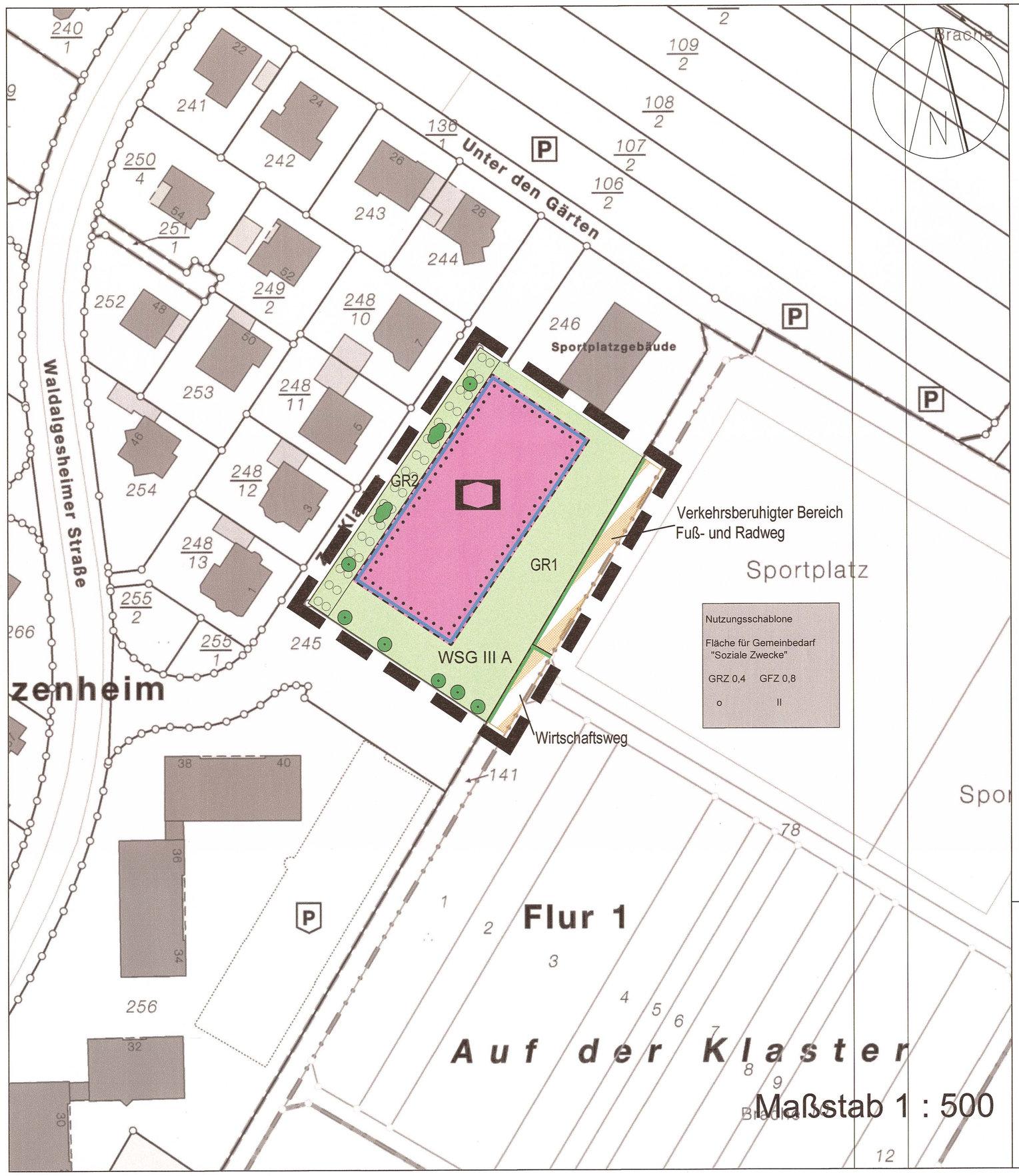
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

"Winzenheim Nord-Ost" (Nr.W IV) 3.Änderung



Planzeichen

1. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

3. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg, Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sträucher anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

WSG III A — Wasserschutzgebiet III A (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuches (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZVO 90)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Landeswassergesetz (LWG)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Verfahrensablauf

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
am **27.06.2013**

Öffentliche Bekanntmachung
am **03.09.2013**

Bad Kreuznach, den **11.11.2013**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB
am
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.1 BauGB am

Bad Kreuznach, den
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

von **12.09.2013** bis **11.10.2013**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.2 BauGB am **09.09.2013**

Bad Kreuznach, den **11.11.2013**
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat
am **28.11.2013**
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 16.01.2014
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
am **28.11.2013**

-Öffentliche Bekanntmachung-
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am **21.01.2014**

Bad Kreuznach, den 21.01.2014
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeister

Text

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)
Die Zahl der Vollgeschosse wird laut Planeinschrieb auf maximal `II` festgesetzt.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.2.1 In der Gemeinbedarfsfläche gilt offene Bauweise.

1.2.2 Zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen Baufenster festgesetzt, deren Festsetzung auch unterhalb der Geländeoberfläche gilt.

1.2.3 Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 (3) BauNVO nicht überschritten werden.

1.2.4 Als nicht überbaubare Flächen werden private Grünflächen festgesetzt.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, § 14 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist in einer Sickermulde (30cm Oberboden) zur Versickerung zu bringen.

1.3.2 Nebenanlagen i.S.v. §14 (1) S. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S.v. §23 (5) S.2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Es werden Wirtschaftswege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan

1.6.1 GR1: Private Grünfläche (Freianlage Kindergarten)
GR2: Private Grünfläche mit Anpflanzgebot

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot:
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 Bäume gemäß Pflanzliste sowie eine durchgängige Unterpflanzung mit Pflanzen der Pflanzliste zu pflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig.

1.7.2 Stellplatzbegrünung
Je 3 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume sind den Stellplätzen zuzuordnen.

1.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.8.1 Dacheindeckung
Metallische Dachabdeckungen sind unzulässig. Es ist ein Gründach zu erstellen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

1.8.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Stellplatz oder für Nebenanlagen benötigt werden.

1.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.9.1 Trinkwasserschutzgebiet
Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone IIIA eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes (EDV NR. 401 000 440) zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach GmbH. Die Schutzbestimmung der zukünftigen Rechtsverordnung und das DVGW-Arbeitsblatt 01 sind zu beachten. Die Pläne können bei der Stadt Bad Kreuznach oder den Stadtwerken Bad Kreuznach eingesehen werden. Nähere Auskünfte erteilen die Stadtwerke Bad Kreuznach.

1.10 Hinweise und Empfehlungen auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1.10.1 Bodenschutz
Baubedingt anfallender Erd- und Bodenaushub sollte, sofern geeignet, zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen verwendet werden.
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodschV) zu beachten. Die DIN 18300 „Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

1.10.2 Boden und Baugrund
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 4124) zu berücksichtigen.

1.10.3 Anpflanzungen
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" sind zu beachten. 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.

1.10.4 Bodenfunde / Denkmalschutz
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.

1.10.5 Radon

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 zu 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 (Email: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1283).

Aufgrund der Empfehlung wurde durch ein Gutachterbüro eine Messung durchgeführt. Anhand der Messwerte empfiehlt der Gutachter eine Einstufung in das Radon-Vorsorgegebiet I.

Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Aufgrund der erhöhten Radon-Konzentrationen in der Bodenluft sind im Rahmen des Neubaus Maßnahmen zu treffen, um die Radonkonzentrationen in der Raumluft zu minimieren. In Rheinland Pfalz wird eine Obergrenze von 200 Bq/m³ gemäß dem Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht genannt, ab der Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration in der Raumluft erfolgen sollten. Gemäß dem noch nicht verabschiedeten Radon-Schutzgesetz sollten zum Schutz der Bewohner folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Abdichtung gegen Bodenfeuchte gemäß DIN 18195-4 (vgl. auch Abschnitt 5.8) und spezielle radondichte Folien zur Abdichtung im erdberührten Bereich.
- Generell Einbau einer bewehrten Beton-Bodenplatte mit einer Mindeststärke von 15 cm.
- Sorgfältige Abdichtung aller Leitungsdurchlässe.

Durch die getroffenen Maßnahmen sollten die Radonbelastungen in der Raumluft unter den festgelegten Grenzwert bleiben.

1.10.6 Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

1. Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten" und der DIN 1986 T 30 erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
2. Sämtliches Abwasser aus dem Gebiet, auch das von Verkehrsflächen abfließende verschmutzte Oberflächenwasser, muss aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet werden und darf nicht versickert werden. Das von metallisch bedeckten Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächigen Verwahrungen) muss im gesamten Plangebiet aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden.
3. Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
   Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, unter Beachtung des § 36 Abs. 4 Nr. 2 LEG (8m³/d entspricht 300m² Au) genehmigungs- und erlaubnisfrei.
   Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
   Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG als Benutzungen gelten und nach §§27 ff. LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
4. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
5. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" VAwS erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten ist.
6. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
7. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
8. Bohrungen, z.B. für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und müssen hydrogeologisch bewertet werden.

1.10.7 DIN-Verweise
Bezugsquelle der DIN-Normen:Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin.

1.11 Pflanzenliste

Wildkräuter für flächendeckende Unterpflanzungen

Walderdbeere
Thymian
Minzen spec,
Melisse spec.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acerplatanoides	Spitzahorn
Amelanchier,	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie, Esskastanie
Juglans regia	Walnußbaum
Salix sp.	Div. Weidenarten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume:

Apfel, Birne, Pfirsiche, Mirabelle, Pflaume, Mandel

Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus oxyacantha	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hundsrose (Früchte: Hagebutte, hoher Vitamingehalt)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

H:\FA61\Amt611\Vermessung\Bebauungsplänel\B-Plan_W4_3Aenderung\Planung\Rechtsplan W 4 3 Änderung.dwg