VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“ (Nr. BM 1, 13. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

SATZUNGSTEXT

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss am 28.09.2023

Inhalt:

Seite

I. Rechtsgrundlagen **2**

II. Textliche Festsetzungen **3**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10

III. Kennzeichnungen **13**

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke **14**

V. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter) **16**

VI. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen **23**

VII. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse **25**

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

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

E-Mail: info@doerhoefer-planung.de

Internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<u>In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung</u> wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplans / Arten der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hierzu zählen insbesondere (untergliedert nach den drei bebaubaren Teilgebieten):

a.) Auf der Teilfläche süd-südöstlich der Kurhausstraße (Haus-Nummern Kurhausstraße 27 und 29):
- ein Nahversorgungsladen / gastronomischer Kleinbetrieb,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen,
- eine Kindertagesstätte,
- diverse Wohnnutzungen – so insbesondere sog. „Townhouse-Wohnungen“ auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen, Ferienwohnungen, sowie Penthouse-Wohnungen.

b.) Auf der Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße (Haus-Nr. Kurhausstraße 8):
- Arztpraxen;
- gastronomische Nutzung (Kleinbetrieb);
- diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau – so insbesondere Seniorenwohnungen (mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für geförderten Wohnraum;
- gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen.

c.) Auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Geltungsbereiches:
- eine mehrgeschossige Mobilitätsstation (´Mobilhub`) mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Auto, Fahrrad, E-Scooter etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität;
- ebenerdige Stellplatzflächen, auch mit den vorstehend genannten Angeboten.

Zulässig in den Teilgebieten a.) bis c.) sind darüber hinaus
- sonstige im Durchführungsvertrag aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen;
- die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die erforderliche Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Technik), sowie Freiflächen mit Grün- bzw. Gartenanlagen und Bepflanzungen;
- sämtliche sonstige dem jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung dienliche Flächen bzw. Nutzungen.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind 3 Jahre nach Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens - abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan - auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen und deren Zulässigkeit durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB vereinbart wird.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für das gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) für die Mobilitätsstation etc. vorgesehene Teilgebiet im Norden des Geltungsbereiches (in Flur 9 auf den Flurstücken 78/1 und 79/8 sowie auf Flurstück 67 teilweise; Abgrenzung gemäß „Knödellinie“ im Plan) folgendes festgesetzt:

Über die die in der Planurkunde festgesetzte Grundfläche (GR) hinaus dürfen die verbleibenden Flächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von *"Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,* die von *"Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO"* sowie die von *„baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche …“*), mit Ausnahme einer Fläche von 180 qm, überdeckt werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die für das nördliche Teilgebiet in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird; s. u.) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Überschreitungen der für dieses Teilgebiet festgesetzten Gebäudehöhe sind in einem funktional erforderlichen Mindestumfang zulässig für die Herstellung einer Dachbegrünung (d. h. für den notwendigen technischen Aufbau, das Substrat und die Pflanzung sowie eine Attika oder vergleichbare Randabschlüsse) sowie für Anlagen zur solaren Energiegewinnung (für die die Vorgaben in Ziffer 2.1f. zu beachten sind).

1.2.2.2 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die gemäß Ziffer 1.2.2.1 getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des Gehwegbelages an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (am gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 79/8, 79/2 und 80/18 in Flur 9) festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Teilgebieten).

Die Zahl der Vollgeschosse wird jeweils als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Für die in der Planzeichnung für das nördliche Teilgebiet (Mobilitätsstation / Parkhaus) festgesetzte offene Bauweise „**o“** gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zum südöstlich folgenden Teilgebiet (Kurhausstraße 8) unterschritten werden. Der Baukörper der Mobilitätsstation / des Parkhauses darf dort bis an die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knödellinie“) herangebaut werden. Darüber hinaus ist eine bauliche Verbindung zum Baukörper des südöstlich folgenden Teilgebietes zulässig.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die für die beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße in der Planzeichnung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise „**a“** wird wie folgt definiert: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

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

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt *(siehe Plandarstellung)*.

1.4.1.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie von untergeordneten Vorbauten wie z. B. Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.
Das Erfordernis, die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten, bleibt davon unberührt.

1.4.1.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Rampen- und Treppenanlage zur Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs zum Baukörper Kurhausstraße 8 auch außerhalb des Baufensters (zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Kurhausstraße) errichtet werden darf.

1.4.1.3 Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen (bzw. unterirdische Stellplätze oder Untergeschosse eines Parkhauses) zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

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

1.6.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.6.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (VIRIDITAS 2022; s. Anlage) werden – über vertraglich zu regelnde Maßnahmen hinaus (dazu s. Hinweis Nr. 16 in Abschnitt V. des vorliegenden Satzungstextes) – artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen verbindlich festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

1.6.2.1 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. ist möglichst auf Glas-Elemente zu verzichten. Sofern dennoch Glas-Elemente verwendet werden, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, eingefärbtem, bombiertem, stark strukturiertem und / oder bedrucktem Glas (Siebdrucke; Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Glasbausteine, Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Ergänzend, aber nicht als einzige Maßnahme, können auch Markierungen durch Filzstifte mit UV-Licht absorbierender Lösung („birdpen“ o. ä.) aufgebracht werden (diese sind aber nach jeder Reinigung zu erneuern). Da das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, ist darauf zu verzichten.

1.6.3 Dachbegrünung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend als Gründächer markierten Dächer in den beiden Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1 sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.
Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.5.1 Ausnahmen von der Flächendeckung der Dachbegrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

1.6.5.2 Von der Pflicht zur Dachbegrünung kann abgesehen werden, sofern auf mindestens 80 % der dafür nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie (Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) errichtet werden.

1.6.5.3 Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für den Teil der Dachfläche in dem Teilgebiet b.) gemäß Ziffer 1.1 (Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße), für das maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, sowie für das Teilgebiet c.) gemäß Ziffer 1.1.

1.7 **Sonstige Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind in den folgenden Teilgebieten Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Abschnitt VI. des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Mindestens 3 Bäume entlang der nordwestlichen Fassade des Parkhauses (nach dem zur Sicherstellung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse erforderlichen Bodenaustausch gemäß den aufgelisteten Auflagen in Abschnitt III. des vorliegenden Satzungstextes);
- mindestens 6 Bäume in der geplanten Freifläche südwestlich des geplanten Parkhauses bzw. west-nordwestlich des Anwesens Kurhausstraße 8;
- mindestens 8 Bäume in der geplanten Freifläche nordwestlich der geplanten Kita (am nicht überbaubaren Nordwestrand des Gebäudekörpers Kurhausstraße 29);
- mindestens 15 Bäume in der geplanten Freifläche süd-südöstlich des Anwesens Kurhausstraße 27-29).

In den jeweiligen Teilgebieten ggf. vorhandene Laubbäume ab einer Mindesthöhe von 6 Metern können in die Pflanzung integriert und in diesem Fall auf die Zahl der neu zu pflanzenden Exemplare angerechnet werden.

1.7.2 Sonstige Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind darüber hinaus gemäß dem grünordnerischen Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes fachgerecht zu gestalten und zu begrünen.

1.7.3. Fassadenbegrünung

Zumindest an den folgenden Außenwänden von Gebäudekörpern ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen, wobei bodengebundene Pflanzungen, Pflanzungen geeigneter Arten in Hochbeeten oder Begrünungen nach dem Stand der Technik (so bspw. nach den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL) durch

in die Fassadenbauteile integrierte Pflanzvorrichtungen und / oder bspw. Pflanztröge für klimmende, rankende, schlingende oder hängende Pflanzen o. ä. möglich sind:

- an der Südwestseite des geplanten Parkhauses (Mobilitätsstation) entlang der gesamten Fassadenlänge auf der derzeitigen Parzelle 79/8;
- an der Nordwestseite des geplanten Parkhauses (Mobilitätsstation), soweit mit den dort vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der dortigen Ein- und Ausfahrt vereinbar; sowie
- an der nordwestlichen (zur Kurhausstraße hin gewandten), an der nordöstlichen (zur Saline hin gewandten) sowie an der südöstlichen (zum Kurpark / zur Nahe hin gewandten) Fassade des Hauptbaukörpers Kurhausstraße 27 im Teilgebiet süd-südöstlich der Kurhausstraße.

Art und Dichte der Pflanzung, Höchst- und Mindestabstände sowie die zu verwendenden Systeme und Arten sind je nach Standort und Funktion auszuwählen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der geplanten Wegetrasse am östlichen Rand der Parzelle 67 in Flur 9 umfasst folgende Befugnisse:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und / oder Pächter sowie der Unterhaltungs- und Nutzungsberechtigten für die über diesen Weg angebundenen Grundstücke sowie für Rettungsfahrzeuge;
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Evtl. Schächte von Ver- und Entsorgungsanlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 <u>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen</u> zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen müssen folgende Anforderungen an den Baukörper der Mobilitätstation (im Teilgebiet c.) gemäß Ziffer 1.1.) erfüllt sein:

- Das Parkhaus muss an allen Fassaden, mit Ausnahme des geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiches, vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dabei müssen die Fassaden im geplanten Rampenbereich mit einem Mindest-Schalldämmmaß von 45 dB ausgeführt werden.
- Das Baumaterial der übrigen Fassadengestaltung muss mindestens ein Schalldämmmaß von 20 dB aufweisen.
- Sofern von der in den schalltechnischen Ermittlungen zugrunde gelegten Bauform, Bauweise und / oder Dimensionierung des geplanten Baukörpers der Mobilitätsstation (s. Kap. 7.2 des Gutachtens) im Rahmen der zulässigen Spielräume abgewichen wird, ist erneut ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. In diesem Rahmen kann dann auch von den vorstehend definierten Auflagen abgewichen werden (sei es diese verschärfend oder diese mindernd), wobei unverändert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen der Maßstab für die Beurteilung sein muss.

(Zu weiteren schalltechnischen Vorgaben, die nicht planungsrechtlich gesichert werden können, sei auf die Aussagen in Abschnitt IV., Ziffer 13, verwiesen).

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.
Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).
Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.
Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a-c und Abs. 6 BauGB)

1.10.1 Es wird am Südrand des Geltungsbereiches eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung ´Überschwemmungsgebiet` nachrichtlich dargestellt.
(Dazu s. auch Abschnitt IV. Ziffer 2).

In dieser Fläche sind folgende Auflagen verbindlich einzuhalten:

- Zulässig sind auf der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Fläche nur bauliche Anlagen, die – soweit sie durch die sonstigen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung überhaupt zulässig sind - den Wasserabfluss im Hochwasserfall nicht nennenswert behindern, wie z. B. Aufständerungen oder sonstige, auf Pfählen, Ständern oder ähnlichen Anlagen ruhende Baulichkeiten. Die Zahl und die Masse der Stützen (Pfähle, Ständer oder ähnliche Anlagen) sind dabei auf das statisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die Abflusseinschränkung zu minimieren.

- Feste Anlagen mit mehr oder weniger geschlossenen Wänden, Mauern oder sonstige flächige Elemente, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall behindern könnten, sind unzulässig.
- Auf Lagerflächen im Überschwemmungsgebiet dürfen nur Materialien gelagert werden, die als hochwasserverträglich eingestuft werden können; demzufolge dürfen leicht abschwemmbare, lösliche oder auswaschbare Materialien jedweder Art nicht in Bodennähe gelagert werden. Die auf Lagerflächen gelagerten Materialien sind stets so zu lagern, dass auch durch ihre Lagerung keine mehr oder weniger geschlossene Flächen entstehen, durch die das Wasser nicht oder nur eingeschränkt abfließen kann.
- Die Installation oder Lagerung von Einrichtungen und Anlagen, die nicht schadlos (für Grundwasser und Gewässer) überflutet werden können, ist unzulässig.
- Ausnahmen könnten allenfalls dann zugelassen werden, falls vor Realisierung einer derart beeinträchtigenden Maßnahme nachgewiesen wird, dass ein entsprechend großes Rückhaltevolumen an anderer, dafür geeigneter Stelle des Gewässers geschaffen wird; dazu ist jedoch ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Grundsätzlich ist für die Errichtung von Anlagen jeglicher Art, für die Lagerung von Stoffen sowie für Veränderungen der Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 und § 78a Abs. 2 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

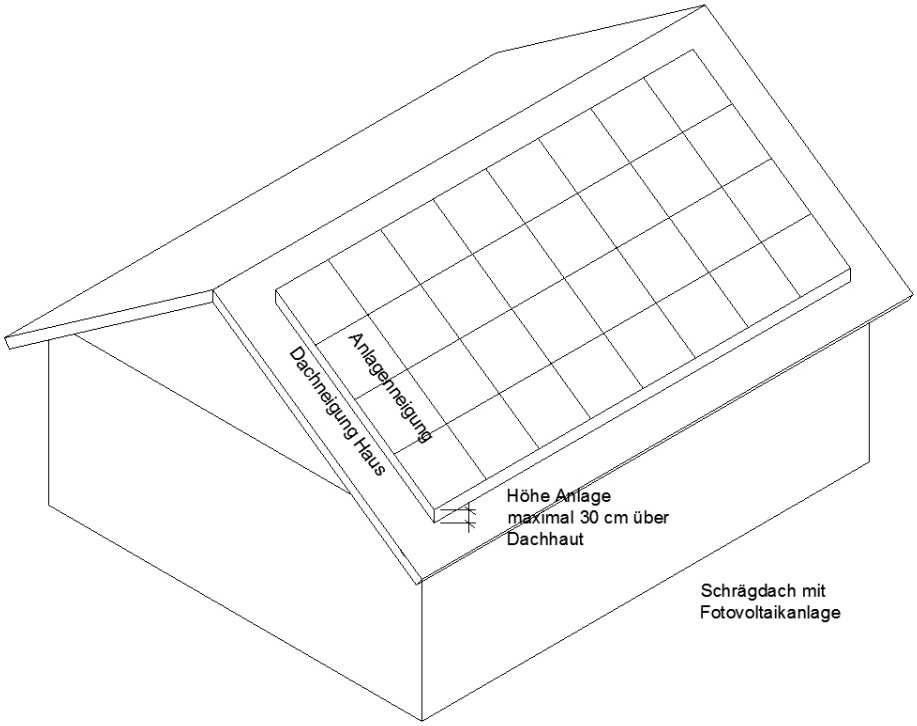
Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieser Änderung des Bebauungsplanes (21.07.2022) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Solare Energiegewinnung auf Dächern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.1.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.
Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.1.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m bzw. (auf der zur Kurhausstraße hin gewandten Teilfläche des Baukörpers Kurhausstraße 27) bis zu 3,20 m zulässig sind.

2.1.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.1.4 Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente und ohne Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä. anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2.2 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

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

2.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.3.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.3.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3.4 Am Nordwestrand der Freifläche zwischen der Mobilitätsstation und der Berliner Straße ist (im Randbereich der dort geplanten Zufahrt bzw. Stellplätze) für einen in der westlich angrenzenden Ladenzeile befindlichen Betrieb die Aufstellung einer Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig, wobei ein Mindestabstand zum Gehweg von 1,0 m einzuhalten ist.

2.4 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Grellfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.4.2 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.

2.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

III. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Kennzeichnung einer im Bodenschutzkataster registrierten Altablagerungs-Fläche

Die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Ablagerungsstelle „Bad Kreuznach-BME, Berliner Straße, 55583 Bad Münster am Stein“ (Reg.-Nr.: 133 00 006 – 0295 / 000-00) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich in den aktuell geltenden Abgrenzungen dieses Katasters in der Planurkunde gekennzeichnet. Hier wurden nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD RegioWAB, Koblenz) Erdaushub und Bauschutt abgelagert.
Für die Ablagerungsstelle besteht somit grundsätzlich der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Aus diesem Grund ist – gemäß dem Schreiben der SGD RegioWAB vom 31.08.2022 – „*vor einer Nutzungsänderung / Bebauung ein Nachweis erforderlich, dass von dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht*“.

Auf Grundlage einer daraufhin in Abstimmung mit der Fachbehörde durchgeführten umwelt- / abfalltechnischen Untersuchung [BAUCONTROL 2022A, der Bericht mit Anhängen ist Anlage zur Begründung) wurde für die im kartierten Ablagerungsbereich angetroffene Aufschüttungsschicht leicht erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Ein auffällig erhöhter PAK-Gehalt (26,4 mg/kg) wurde an der RKS 4 (dies ist ein Rammkernsondierungsbereich im Bereich der geplanten Zufahrt zur Mobilitätsstation) festgestellt.

Die SGD RegioWAB hat zu der Untersuchung per E-Mal vom 20.12.2022 folgendes festgestellt: „*Aufgrund der vorhandenen flächenhaften Oberflächenversiegelung (Schwarzdecke) geht von dieser festgestellten Belastung keine unmittelbare Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus. Andere Wirkungspfade sind bezüglich der aktuellen und planungsrechtlich genehmigten Nutzung (öffentlicher Parkplatz) sowie des festgestellten Schadstoffinventars nicht relevant. Im Falle einer Entsiegelung im Bereich der RKS 4 kann eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Mittels des geplanten vollständigen Aushubes der Aufschüttungsschicht unterhalb des Parkhauses sowie im Bereich der unmittelbar nördlich angrenzenden Grünfläche, würde der Belastungsbereich (RKS 4) weitestgehend dekontaminiert. Für die Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BMW, Berliner Straße würde nach Abschluss der Aushubmaßnahme im Bodenschutzkataster eine Einstufung als „nicht altlastverdächtig“ bzw. „dekontaminiert“ erfolgen*“.

Zur Sicherstellung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse sind somit die **folgenden Auflagen** zu berücksichtigen:

a. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung im Bereich der Fläche des Altstandorts, bedürfen grundsätzlich der vorab zu beantragenden Zustimmung durch die SGD RegioWAB (Koblenz).
b. Sämtliche Eingriffe in den Boden der gekennzeichneten Fläche sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
c. Grundsätzlich darf auf der gesamten gekennzeichneten Altablagerungsfläche kein Regenwasser in den Untergrund versickern. Somit dürfen grundsätzlich (außer den bereits seit jeher bodenoffenen kleinen Pflanzbeeten im Randbereich zur Berliner Straße hin) auch keine Flächen entsiegelt werden.

d. Ausnahmen davon sind lediglich auf solchen Teilflächen zulässig, auf denen (wie bspw. zum Zwecke der Errichtung des Mobilitätsstations-Gebäudes und in dessen zur Begrünung vorgesehenen Randbereichen konkret geplant) der Boden vollständig ausgekoffert, entsprechend seiner Zusammensetzung sach- und fachgerecht entsorgt und vollständig durch den Einbau von unbelastetem Boden (Z0-Einstufung nach LAGA-Klassifizierung) ersetzt wird.

e. Die übrigen Freiflächen müssen versiegelt bleiben. Auf ihr können die geplanten Zu- und Abfahrten für das Parkhaus sowie oberirdische Pkw-Stellplätze, Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben bzw. neu hergestellt werden. Zulässig sind außerdem nicht-bodengebundene Hochbeete mit Bepflanzung.

f. Treten bei Arbeiten im Bereich der Fläche des Altstandorts gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, ist unverzüglich die o. g. Regionalstelle der SGD Nord in Koblenz hierüber in Kenntnis zu setzen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf die unmittelbar geltende Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz wird verwiesen.

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Lage in künftigen Heilquellenschutzgebieten

a. Das Gebiet liegt innerhalb der Zone B eines großräumig **abgegrenzten** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes Nr. 401200198 (´*Theodorshalle*´) zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach.
[Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/].

Das Heilquellenschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m in Zone A und 20 m Tiefe in Zone B oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B. Zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz). Weitere Auflagen siehe Anforderungen zum Schutz der Heilquellen unter b.

b. Das Gebiet liegt zudem innerhalb der Zone II eines großräumig **im Entwurf vorliegenden** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg Nr. 401328010 (´*HQSG Bad Münster a. St.-Ebernburg*`). [Quelle: s.o.].
Die Geltungsdauer der damaligen Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen. Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der SGD Nord, RegioWAB (Koblenz) auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79, zu beachten.

Auch dieses Heilquellenschutzgebiet hat durch den Entwurf Planreife erlangt und ist somit, ebenso wie die unter a. genannten Vorgaben, im Hinblick darauf zu beachten.

Somit sind, gemäß dem Schreiben der SGD RegioWAB im Beteiligungsverfahren, insbesondere die folgenden Anforderungen zum Schutz der Heilquellen, die aus den Ge- und Verbote der bisherigen Rechtsverordnung resultieren, zu beachten:

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 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
2. Sämtliches Abwasser, auch das von Verkehrsflächen abfließende verschmutzte Oberflächenwasser, muss aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden. Das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) muss im gesamten Plangebiet aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden.
3. 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.
4. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
5. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
6. Bohrungen, z. B. für Bewässerungsbrunnen oder für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und dürfen nicht niedergebracht werden.

2. Lage am Rande eines Überschwemmungsgebietes

Der Südrand des Änderungs-Geltungsbereiches tangiert kleinflächig den nördlichen Rand des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes der Nahe.
Die in den Geltungsbereich hineinragende Teilfläche wird gemäß aktueller Fassung [Quelle: s. o., unter 1.] in der Planurkunde nachrichtlich übernommen. Sie berührt den Geltungsbereich sehr kleinflächig und liegt außerhalb der überbaubaren Flächen.
Für diese Teilfläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u. a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 5 und § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden.
Darüber hinaus sind für diese Fläche die in Ziffer 1.10.1 (s. o.) getroffenen Festsetzungen für die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung ´Überschwemmungsgebiet` zu beachten.

3. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Im Südosten des Geltungsbereiches liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/] Teilflächen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
Die Hochwasserrisikokarte (gemäß § 74 WHG) zeigt bei einem „HQ extrem“ („*Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten*“) in diesem Teilbereich Auswirkungen (für Einwohner, Nutzungen oder Anlagen mit Störfallpotenzial) auf.

[s. http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8662] bzw. http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14781139175/].

Die betroffene Fläche wird daher im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Hochwasser-Risikogebiet („überschwemmungsgefährdeter Bereich“) nachrichtlich übernommen.

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Dezember 2018) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

4. Lage in einem Naturpark

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark ´Soonwald-Nahe` (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).
Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO ausdrücklich nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende (und darin als Sondergebiets- und Parkflächen festgesetzten) Änderungsgebiet.

5. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerdem im insgesamt ca. 7.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet ´Nahetal` (Landesverordnung vom 11.07.1972; Staatsanzeiger Nr. 29, S. 465f.).
Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 2 der VO die „*im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Baugebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne (...) ausgewiesen sind*“ (und somit auch das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Sondergebiet festgesetzte Änderungsgebiet) von dem Schutz ausgenommen.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

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

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG) durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach.
Somit ist für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz, einzureichen.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

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

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{erf.} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *´Kein Trinkwasser`* zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

3. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.
Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen durch Starkregen erkennbar (dies betrifft nicht die in Abschnitt III. bereits erläuterten, separat zu bewertenden Aussagen zur Hochwasservorsorge).

- In der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz [https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/] wird die Gefährdung der Ortslage Bad Münster durch Sturzflut als „gering“ bewertet.
- Auch ist in dieser Karte im Geltungsbereich oder seinen Randbereichen kein potenzielles „Sturzflut-Entstehungsgebiet“ verzeichnet.
- Schließlich sind diese Bereiche gemäß dieser Karte auch nicht von „potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien“ betroffen.

Dennoch wird dem Vorhabenträger und den künftigen Grundstückseigentümern – nicht zuletzt aufgrund der Lage in einem oder im Randbereich eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches (dazu s. o., in Abschnitt III.) - empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die höher gelegenen nördlichen Ränder des Änderungsgebietes. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.
Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und 4

4. Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände / Schutz vor Grundwasser

Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe der Nahe zu rechnen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser, temporärem Schichtwasser und Staunässe bzw. vor drückendem Wasser auszustatten. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

5. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben durch den Vorhabenträger zu erbringen.
Zur Sicherstellung der Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

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

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

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

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

7. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen. Aufgrund der Lage in einem abgegrenzten bzw. einem im Entwurf vorliegenden Heilquellenschutzgebiet ist im vorliegenden Fall außerdem eine Genehmigung bei der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) einzuholen.

8. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“), der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

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

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauverantwortlichen nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauverantwortlichen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „*als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden*“.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege (Schillerplatz 44 – Erthaler Hof, 55116 Mainz) hat in Ihrem Schreiben vom 09.09.2022 auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG hingewiesen, da sich mit dem Kurpark ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befinde. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u. a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Details müssen daher im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richt-

linie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

Über die im Bebauungsplan nun gekennzeichnete Fläche, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerungs-Fläche registriert ist hinaus (dazu s. o., Abschnitt III) sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und seiner näheren Umgebung keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

12. Beachtung des Boden-Gutachtens / sonstige Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Die Hinweise und Empfehlungen im Boden-Gutachten [BAUCONTROL (2022B): *Geotechnischer Bericht 5251-22. Projekt: Sal-Quartier, Berliner Straße 71A, 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Neubau Parkhaus*. Bingen, 19.12.2022] sind im Falle der Herstellung von baulichen Anlagen oder sonstigen Eingriffen in den Boden zu beachten. Der Bericht ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind ggf. weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

13. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [KONZEPT DB PLUS GMBH (2023): *Schalltechnisches Gutachten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (13. Änderung, Nr. BM 1, 13. Ä), Bad Kreuznach.* St. Wendel, 16.01.2023].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Über die aus dem Gutachten abgeleiteten Auflagen, die durch die textliche Festsetzung in Ziffer 1.9.1 planungsrechtlich gesichert werden, hinaus sind die in Kap. 8.3 des schalltechnischen Gutachtens aufgelisteten schalltechnischen Auflagen für die zulässigen kleineren gewerblichen Nutzungen und die haustechnischen Anlagen einzuhalten.

Somit sind im Rahmen der Baugenehmigung die folgenden Auflagen nachzuweisen (die bereits im Durchführungsvertrag zu sichern sind):

a. Die in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässigen gastronomischen Kleinbetriebe dürfen frühestens um 07.00 Uhr öffnen und müssen spätestens um 22.00 Uhr schließen.

b. Der in Teilgebiet a.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässige Nahversorgerbetrieb darf frühestens um 07.00 Uhr öffnen und muss spätestens um 20.00 Uhr schließen.
c. Eine Andienung von Waren für die in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässigen kleineren gewerblichen Nutzungen ist nur im Tagzeitraum zwischen 07.00 und 20.00 Uhr gestattet.
d. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens ist mit Vorliegen eines konkreten Planungskonzeptes hinsichtlich der haustechnischen Anlagen in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte, insbesondere im kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht, eingehalten werden.

14. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Vorhabenträgers / des Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

15. Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0). Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

(Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

16. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse / CEF-Maßnahmen

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten und zwingend erforderlichen Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. **vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB** vorzunehmen.

a) <u>Schutz der Zwergfledermaus-Population sowie Schaffung von Ersatzhabitaten für die Art (CEF-Maßnahme)</u>

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Zwergfledermaus-Population sind zeitlich vorgezogene Maßnahmen in Form zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - sog. CEF-Maßnahmen (***c**ontinuous **e**cological **f**unctionality-measures*, übersetzt etwa *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG - durchzuführen.

Dies betrifft Maßnahmen an den jeweils obersten Geschosse (hier jeweils 7. Geschoss) der südwestlichen und der südöstlichen Fassade des bestehenden Anwesens Kurhausstraße 27-29 (s. Markierungen in Bild 18 auf S. 30 des genannten Fachbeitrages – VIRIDITAS 2022). Im Falle einer Veränderung dieser Fassade sind - im Vorfeld der konkreten Planung und jeglicher Maßnahmen die in Kap. I. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erläuterten, nachfolgend zitierten Maßnahmen durchzuführen.

„Um die Voraussetzungen für eine Veränderung des betroffenen Gebäudes ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu schaffen, ist der Verlust von Fledermausquartieren in Form von Ersatzquartieren (Fledermaussteine) auszugleichen. Sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Veränderungen an den betroffenen Gebäudeteilen erfolgen, sind im Vorfeld der Arbeiten ein Ganzjahresquartier und zwei Sommerquartiere im räumlichen Zusammenhang in Form von Fledermaussteinen aufzuhängen. Die Hangplätze für eventuell erforderliche Ersatzquartiere sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist bei der Abnahme der Dach- bzw. Fassadenverkleidung am südlich gelegenen Gebäude ein Fledermauskundler hinzuziehen, der die Tiere freistellen und in ein zuvor bereit gestelltes Ersatzquartier verbringen kann.

*Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass an dem betroffenen Gebäude mindestens vier Fledermauseinbausteine (Flachkästen) verbaut werden. Diese sollten nicht über Türen und Fenstern eingebaut werden (Kotanfall) und dürfen nicht beleuchtet werden. Der Zuflug muss frei sein und der Anflug griffig“. (*VIRIDITAS 2022, S. 18-19*).*

b) <u>Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse</u>

- Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

  Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven“ Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.
- Auch der Rückbau von Gebäudestrukturen sollte, gemäß der Empfehlung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (S. 19), möglichst im zeitigen Frühjahr (vor der Brutzeit) beginnen, damit sich vorkommende Arten (wie bspw. auch Gebäudebrüter) an

die Störung anpassen können. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Rückbau vorgesehenen Strukturen und ihre nähere Umgebung – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tierarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können. Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

17. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, eingesehen werden.
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, bzw. http://www.beuth.de) möglich.

VI. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine **Auswahl der wichtigsten Arten**.
Die Liste ist nicht abschließend.
Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd- (Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2022 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche (aktuell aber wg. des Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga - Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste[1] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

[1] DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

VII. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Die vorliegende vorhabenbezogene 13. Änderung des Bebauungsplanes ´Zwischen Bundesbahn und Nahe` (Nr. BM 1, 13. Änd.) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich den Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanung in der Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 19.01.1994) bzw. der 6. Änderung des Bebauungsplanes (am 12.03.1997 in Kraft getreten; diese 6. Änderung umfasste lediglich die südöstliche Hälfte des Teilgebietes südöstlich der Kurhausstraße und hatte lediglich die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für das Nebengebäude der Klinik zum Inhalt sowie eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche).

Diese rechtskräftigen Fassungen der 5. und der 6. Änderung werden im Geltungsbereich der 13. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung vollständig ersetzt.
Ihre zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 13. Änderung unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

Der Satzungstext ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

STADT BAD KREUZNACH

(Siegel)

Bad Kreuznach, den 16.10.2023

Emanuel Letz, Oberbürgermeister