WER PLÄNE HAT, PLANT MIT UNS.

WSW &PARTNER

STADT BAD KREUZNACH

STADTVERWALTUNG
BAD KREUZNACH

BEBAUUNGSPLAN
„VERLÄNGERUNG HUMPERDINCKSTRAßE UND HOHE BELL (NR. 5/17)“

TEXTFESTSETZUNGEN

Fassung gemäß Satzungsbeschluss Stadtrat vom 29.06.2023

Bad Kreuznach, den 18.08.2023

(Siegel)

Emanuel Letz
Oberbürgermeister

Ausfertigung siehe Planzeichnung

Projekt 1010 / Stand: Februar 2023

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631. 3423-0 | F 0631. 3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 6

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 6
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 6

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO) 6
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 6
2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 6
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) 7

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 7
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) 7
3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 7

4 Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO) 8

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO) 8

6 Anlagen für die die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) 8

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) 8

8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 8

9 Geh- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB) 9

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) 9
10.1 Wasserdurchlässige Beläge: 9
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz 9
10.3 Ausgleichsfläche M1 9
10.4 Ausgleichsfläche M2 9
10.5 Externe Ausgleichsfläche (Teilbereich II des Bebauungsplanes) 10
10.6 Externe umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensation - Abbuchung vom Ökokonto 11

11 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB) 11

12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 12
12.1 Pflanzenauswahl 12
12.2 Dachbegrünung von Gebäuden 12
12.3 Intensive Dachbegrünung auf den Tiefgaragen 13
12.4 Begrünung der Stellplätze 13
12.5 Anpflanzen von Bäumen 13
12.6 Private Freiflächen 13
12.7 Privater Pflanzstreifen – PS1 13
12.8 Privater Pflanzstreifen – PS2 14
12.9 Platz – P 14

II. PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN 15

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO) 18

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 18
1.1 Dachform, Dachneigung und Außenwände 18
1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen 18
1.3 Geländer / Brüstungen von Dachterrassen 18

2 Gestaltung der Müllsammelanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 18

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 18

4 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 19

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 19

IV. HINWEISE 20

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und einen Umweltbericht. Zudem enthalt die Planung mehrere Fachgutachten: Geo-/umwelttechnischer Bericht (Ruber & Partner, August 2021), eine Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung Humperdinckpark in Bad Kreuznach (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, August 2021), eine Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Humperdinckstraße (R+T Verkehrsplanung GmbH, August 2022), die Straßenplanung inklusive Straßenquerschnitte und der in den Weingärten Verbindungsstraße Dürerstraße bis Humperdinckstraße (Gaul Ingenieure GmbH, Bad-Kreuznach, April 2022), die Entwässerungstechnische Planung für das Baugebiet „Humperdinckstraße“ in Bad Kreuznach (Gaul Ingenieure GmbH, April 2022), Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5 / 17) in der Stadt Bad Kreuznach (WSW & Partner, Oktober 2019), Radonbelastung in der Bodenluft (GeoConsult Rein, Oppenheim, Oktober 2021), Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Oktober 2021), Konzept inklusive der Teilpläne (GJL Architekten, Mai 2022), Zielbezogene Zustandsbeschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Forstamt Soonwald, April 2022) .

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert und neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in den Bereichen WA 1 und 2 auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Tiefgaragen/Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie zu mindestens 0,6m unterhalb der Geländeoberfläche liegen (§ 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Tiefgaragen/Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

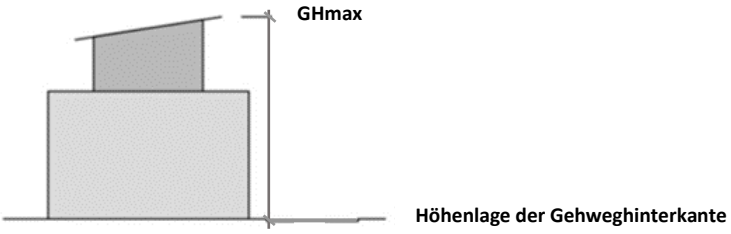
Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 auf II bis III als Höchstgrenze festgesetzt. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GHmax)
Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf dabei nur mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie überschritten werden.

Die Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen wird entsprechend nachstehender Skizze ermittelt. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.



unmaßstäbliche Systemskizze

Unterer Bezugspunkt:
Der untere Bezugspunkt wird durch die Höhenlage der Gehweghinterkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche („Humperdinckstraße“ / Straße „Hohe Bell“) gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Loggien bis zu 1,5 m Tiefe und bei Terrassen bis 2,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch unterirdische Garagengeschosse (überdeckte Tiefgaragen) ist nicht zulässig.

4 Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung dargestellten Flächen (St) zulässig.

Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind mit Ausnahme von E-Ladestationen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Im Bereich WA1 sind unterirdische Stellplätze (beispielsweise Garagengeschosse oder Tiefgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ zulässig. Hierzu zählen unter anderem überdachte Müllsammelstellen, Trafostationen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für die Wärmeerzeugung. Diese sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. Die maximale Gesamthöhe der Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung liegt bei 3,00 m.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und bis zu einer Fläche von maximal 10 m² sowie einer Gesamthöhe bis maximal 3,00 m auch außerhalb dieser. Dies gilt nicht für die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze.

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit Ladeplätzen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

6 Anlagen für die die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Wirtschafts-, Anlieger-, bzw. Geh- und Radweg, öffentliche Parkplätze, verkehrsberuhigter Bereich und Bushaltestelle auf.

8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

9 Geh- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit - GLR–R- gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten für den Bau und den Betrieb von unterirdischen Leitungen zugunsten der jeweils zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan mit - GFR-A- gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten für die jeweiligen Eigentümer / Anwohner der Grundstücke zu belasten.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserdurchlässige Beläge:

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Zufahrten zu Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die im Fachbeitrag „Artenschutz“ formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. (siehe auch in den „Hinweise“ unter dem Punkt „Naturschutzfachliche Hinweise“)

10.3 Ausgleichsfläche M1

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M1 sind ca. 10 % der Fläche mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 – 100 m² sowie mit Baumgruppen aus Hochstämmen zu 3 – 5 Stück zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind überwiegend randlich anzuordnen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzempfehlungsliste - Artenauswahlliste A bis C.

Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend den Standortbedingungen entsprechend selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang / Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.

10.4 Ausgleichsfläche M2

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M2 ist ein Heckenstreifen mit 6 m Breite (4-reihige Gehölzpflanzung im Rasterabstand von 1,5 x 1,5 m) mit einem 2-3 m breiten Staudensaum zu pflanzen.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Hecke in Abschnitten auf jeweils ca. 20 m Länge alle 8 – 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die offenen Flächen sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Die Pflege hat durch eine 2-3 malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen.
Pro 250 m² Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzempfehlungsliste - Artenauswahlliste A bis C.

10.5 Externe Ausgleichsfläche (Teilbereich II des Bebauungsplanes)

In der Gemarkung „Bad Kreuznach“, Gemarkungsnummer 071942, Lagebezeichnung: „Im Herren wald“, Flur 35, Teilbereiche der Flurstücksnummern.: 37/1, 37/2 und 5/4 ist auf einer Fläche von 5.400 m² eine Ackerfläche in eine Feldgehölzhecke mit umgebendem Wiesensaum umgewandelt werden.

Die Feldgehölze sind mit einem Rastermaß: 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Um bestmögliche Anwachsraten zu erhalten, ist die Maßnahme im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu realisieren. Das Gehölz ist durch Gruppenbildung, Buchten etc. zu gliedern. Um die Feldgehölzhecken ist ein mind. 2 m breiter, extensiv zu bewirtschaftender Magerwiesenrain anzulegen.

Für die Feldgehölzpflanzung sind vorzugsweise folgende Gehölze zu verwenden (Pflanzenliste zur Anlage einer standörtlich angepassten Feldgehölzhecke):

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulagre*	Str.[1] 80-100 cm 3-5 Tr.[2] wn[3]
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Str. 80-100 cm 2xv wn
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*	Str. 80-100 cm 2xv wn
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Str. 80-100 cm 3 Tr. wn
Europ. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Str. 80-100 cm 3-5 Tr. wn
Schlehe	*Prunus spinosa*	Str. 80-100 cm 3xv[4] wn
Strauchhasel	*Corylus avellana*	Str 80-100 cm 3-5 Tr. wn
Waldrebe	*Clematis vitalba*	C1
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	Hei 100-150 cm 3xv wn
Feldahorn	*Acer campestre*	Hei 100-150 cm 3xv wn

[1] Abkürzung **Str.** steht für Strauch

[2] Abkürzung **Tr.** steht für Triebe

[3] Abkürzung **wn.** steht für wurzelnackt

[4] Abkürzung **xv** steht für x-mal verpflanzt

10.6 Externe umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensation - Abbuchung vom Ökokonto

Zur Erzielung der vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Kompensation ist die Abbuchung von 58.400 m² von der städtischen Ökokontofläche (Waldabteilung 1b „Dreimärker“, Flur 34, Flurstück 45/17 teilweise; s. separates Planfenster in der Planurkunde – Teilplan II) vorgesehen, deren (zu beantragende) Ausbuchung vor Satzungsbeschluss von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen ist.

11 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Verteilung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5/17)“ vorbereiteten Eingriffen folgende Flächen und Maßnahmen zu geordnet:

- Fläche aus dem Ökokonto: 5,84 ha aus dem Flurstück 45/17, Flur 34 (insges. 56,1 ha) (Waldumwandlungs- und Aufforstungsmaßnahmen mit standortgerechtem Laub-Nadel-Mischwälder -Abt. 1b „Dreimärker“) · Stadt Bad Kreuznach - Lagebezeichnung: „In der Kehrenbach“, Im Süden des Stadtgebiets

  Die 58.400 m² umfassende externe Fläche aus dem Ökokonto wird den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

  - Allgemeines Wohngebiet: 20.728 m² (84,7 %)
  - Straßenverkehrsfläche: 3.750 m² (15,3 %)

  Bezogen auf die externe Ausgleichsfläche für die Straßenverkehrsfläche entfallen im Einzelnen:

  - Verlängerung Humperdinckstraße 2.072 m² (55,3 %)
  - Verlängerung Hohe Bell 1.678 m² (44,7 %)

- Zusätzliche externe Ausgleichsfläche: Umwandlung einer Ackerfläche zu Feldgehölzhecke mit umgebendem Wiesensaum, südlich der Photovoltaikfläche an der Panzerstraße - Flurstücke: „Gemarkung „Bad Kreuznach“, Gemarkungsnummer 071942, Lagebezeichnung: „Im Herrenwald“, Flur 35, Teilbereiche der Flurstücksnummern: 37/1, 37/2 und 5/4

  Die Anlage der Feldgehölzhecke mit umgebenden Wiesensaum erfolgt auf 5.400 m².
  Die 5.400 m² umfassende externe Ausgleichsfläche wird den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

  - Straßenverkehrsflächen: 2.700 m² (100 %)

  Bezogen auf die externe Ausgleichsfläche für die Straßenverkehrsfläche entfallen im Einzelnen:

  - Verbindungsstraße: 2.700 m² (100 %)

- Ausgleichsfläche M1: Als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln mit Baum- und Strauchpflanzungen (Bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans 5/10 Änderung „In den Weingärten“,

welche als Bestand festgesetzt wird) innerhalb des Geltungsbereichs - Flurstücke: „Gemarkung „Bad Kreuznach“, Gemarkungsnummer 071942, Lagebezeichnung: „An der Hohen Bell“, Flur 48, Teilbereiche der Flurstücksnummern.: 618 und 654 und Flurstück: „Gemarkung „Bad Kreuznach“, Gemarkungsnummer 071942, Lagebezeichnung: „Dürerstraße“, Flur 48, Teilbereich des Flurstücks: 213

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M1: 7.653 m² (100%)

- Ausgleichsfläche M2: Heckenstreifen mit Anlage einer Obstwiese inklusive Obstbaumpflanzungen (Bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans 5/10 Änderung „In den Weingärten“, welche als Bestand festgesetzt wird) innerhalb des Geltungsbereichs – Flurstück: „Gemarkung „Bad Kreuznach“, Gemarkungsnummer 071942, Lagebezeichnung: „An der Hohen Bell“, Flur 48, Teilbereiche der Flurstücksnummer: 691

  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M1: 1.348 m² (100%)

12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenempfehlungslisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sowie die für die jeweilige Grünfläche festgesetzte Pflanzauswahl ist zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft). § 40 BNatSchG sowie die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind entsprechend zu beachten.

12.2 Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind ab einer Fläche von 10 m² mindestens extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dächer von Müllsammelanlagen und Anlagen für Abfallbehälter sind immer mindestens extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke (Regenwasseranstau in der Drainschicht) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten Für die Dachbegrünung ist die „Pflanzempfehlungsliste Artenliste C“ zu verwenden.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Ausnahmsweise kann bei Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, die zu begrünende belebte Substratschicht auf mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht reduziert werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lediglich Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

12.3 Intensive Dachbegrünung auf den Tiefgaragen

Die Dächer und Decken der Tiefgaragen sind flächenhaft und intensiv zu begrünen, sofern diese nicht von einem weiteren Geschoss bedeckt sind. Die Mindestsubstratdicke muss 0,6 m, im Bereich von Gehölzen 0,8 m, betragen. Gehölze sind aus den Pflanzlisten A bis B zu bestücken.

12.4 Begrünung der Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen (1. Ordnung oder 2. Ordnung) aus den beigegebenen Pflanzlisten zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein solcher Baum im Bereich der Parkstände anzuordnen.

12.5 Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität 1. Ordnung oder 2. Ordnung nach Pflanzempfehlungsliste (Artenlisten) zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den festgesetzten Bäumen entlang des öffentlichen Straßenraums ist nur eine geringfügige Standortverschiebung (bis zu 1 m) möglich.

Bei der Anpflanzung der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bäumen innerhalb der privaten Parkstände ist eine geringe Standortverschiebung (bis zu 5 m) möglich.

12.6 Private Freiflächen

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten (Artenlisten) anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

12.7 Privater Pflanzstreifen – PS1

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS1 ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen Laubsträuchern (siehe Artenauswahlliste C) unterschiedlicher Diversität entsprechend den Pflanzempfehlungslisten im Rastermaß 1,5 m x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. 10 m Gehölzstreifen ist dabei ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum aus den Pflanzempfehlungslisten (Artenliste A) vorzusehen. Die Pflanzabstände nach Nachbarrechtsgesetz zum Wirtschaftsweg sind zu beachten.

12.8 Privater Pflanzstreifen – PS2

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS2 ist ein Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen Laubsträuchern (siehe Artenauswahlliste C) unterschiedlicher Diversität entsprechend den Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.9 Platz – P

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit der Zweckbestimmung Platz - P ist die Eingrünung allgemein lückig vorzunehmen, d. h. Bäume und Sträucher sind einzeln zu pflanzen. Mindestens 30 % der Fläche ist zu bepflanzen. (Artenliste A bis B)

II. Pflanzempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare Arten zu verwenden:

Artenliste A: Bäume

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Juglans regia — Walnuss
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus torminalis — Elsbeere
- Acer monspessulanum — Französischer Ahorn
- Pinus sylvestris — Wald-Kiefer
- Amelanchier ovalis — Gewöhnliche Felsenbirne

Artenliste B: Sträucher

- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Prunus spinose — Schlehe
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa corymbifera — Busch-Rose
- Rosa rubiginosa — Wein-Rose
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Cotoneaster integerrimus — Gewöhnliche Zwergmispel
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Sobus aria — Mehlbeere
- Sorbus latifolia — Breitblättrige Mehlbeere

Darüber hinaus weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze, sowie unter besonderen gestalterischen Gesichtspunkten oder bei besonderen Standortansprüchen (z.B. beengte Platzverhältnisse) auch diverse Zuchtformen und Sorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders festgesetzt):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume III. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfahlen.

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 Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen 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.

Artenliste C: Dachbegrünung

Kräuter:

- Sedum album — Weißer Mauerpfeffer
- Erodium-cicutarium — Reiherschnabel
- Ranunculus bulbosus — Knollen-Hahnenfuß
- Euphorbia seguieriana — Steppen-Wolfsmilch

Gräser und Grasartige:

- Carex caryophyllea — Frühlingssegge
- Festuca ovina — Schaf-Schwingel

<u>Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen</u>

Hauptarten:

Moose

- Ceratodon purpureus — Dachmoos
- Campothecium sericeum — Echtes Goldmoos
- Brachytecium rutabulum — Krückenkegelmoos
- Bryum argenteum — Silberbirnmoos
- Tortula muralis — Mauermoos

Sukkulente

- Sedum album – Sorten — Weiße Fetthenne
- Sedum sexangulare — Milder Mauerpfeffer
- Sedum reflexum — Felsen-Fetthenne
- Sedum spurium — Kaukasus-Fetthenne

Zwiebelgewächse

- Allium schoenoprasum — Schnittlauch

Begleitarten:

- Sedum acre — Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum rupestre — Felsen-Fetthenne
- Sempervivum tectorum — Haus-Dachwurz
- Poa compressa — Platthalm-Rispe
- Poa bulbosa — Knolliges Rispengras

<u>Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen</u>

Hauptarten:

Sukkulente

- Sedum album-Sorten — Weiße Fetthenne
- Sedum reflexum — Felsen-Fetthenne
- Sedum rupestre — Felsen-Fetthenne
- Sedum sexangulare — Milder Mauerpfeffer
- Sedum spurium-Sorten — Kaukasus-Fetthenne

Gräser

- Festuca glauca — Blau-Schwingel
- Festuca ovina spec. — Schaf-Schwingel
- Poa compressa — Platthalm-Rispe
- Poa pratensis angustifolia — Schmalblättrige Wiesenrispe

Zwiebelgewächse

- Allium schoenoprasum — Schnittlauch

Kräuter

- Arenaria serpyllifolia — Quendel-Sandkraut
- Campanula rotundifolia — Rundblättrige Glockenblume
- Hieracium pilosella — Kleines Habichtskraut
- Petrorhagia saxifraga — Felsennelke

Begleitarten:

- Sempervivum arachnoideum — Spinnweb-Dachwurz
- Sempervivum tectorum — Haus-Dachwurz
- Sempervivum montanum — Berg-Dachwurz
- Bromus tectorum — Dach-Trespe
- Carex digitate — Finger-Segge
- Carex humilis — Erd-Segge
- Carex montana — Berg-Segge
- Festuca ovina spec, — Schaf-Schwingel
- Koeleria glauca — Schillergras
- Melica ciliate — Wimper-Perlgras
- Poa bulbosa — Knolliges Rispengras
- Sesleria varia — Silberschopfgras
- Allium sphaerocephalon — Kugel-Lauch
- Muscari botryoides — Kleine Traubenhyazinthe
- Muscari neglectum — Übersehene Traubenhyazinthe
- Dianthus carthusianorum — Karthäuser-Nelke
- Dianthus deltoids — Heide-Nelke
- Euphorbia cyparissias — Zypressen-Wolfsmilch
- Iris graminea — Gras-Iris
- Potentilla verna — Frühlings-Fingerkraut
- Teucrium chamaedrys — Edelgamander
- Thymus serpyllum — Thymian

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Außenwände

Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 12° zulässig.

Die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen gem. § 2 Abs. 4 LBauO (Staffelgeschossen) in WA1 müssen auf mindestens 2 Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen gem. § 2 Abs. 4 LBauO (Staffelgeschossen) in WA2 müssen auf der gemäß der Planzeichnung definierten Seite „Fassade A“ (gelbe Markierung) des Gebäudes um jeweils mindestens 3 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Bei untergeordneten Dachteilen (z.B. Vordächer) und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung gem. Ziffer 12.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Auf Flachdächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen

1.3 Geländer / Brüstungen von Dachterrassen

Geländer / Brüstungen von Dachterrassen sind transparent (z. B. durch offene Stabgitterkonstruktionen, Glaselemente, o. ä.) zu gestalten.

2 Gestaltung der Müllsammelanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Müllsammelanlagen sowie Anlagen für Abfallbehälter sind von drei Seiten mit Sträuchern und / oder Hecken zu umpflanzen oder mit begrünten Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Müllsammelanlagen sowie Anlagen für Abfallbehälter sind zu überdachen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung gem. Ziffer 12.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.
Alternativ sind Müllsammelanlagen sowie Anlagen für Abfallbehälter mit einer Metall-, Holz-, Be ton- oder Steinverkleidung zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sowie Kunstrasen sind innerhalb der Gartenbereiche n i c h t zulässig.

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

4 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,50 m – jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – nicht überschreiten.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf auch bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Einfriedungen dürfen nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm errichtet werden.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Abstandsflächen gem. Nachbarrechtsgesetz RLP zu dem angrenzenden Wirtschaftsweg sind zu beachten.

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 1,5 Stellplätze (oberirdische Stellplätze oder in Tiefgaragen) im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 1 Stellplatz (Stellplatz) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

IV. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24-26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

Grenzabstände von Pflanzen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Archäologische Funde
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittelvorerkundung

Zur Prüfung der potenziellen Kampfmittelbelastung wurde im Verlauf des Verfahrens eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Dieses kam auf Basis von Akten, Fachliteratur und sonstigen Quellen zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet selbst nicht von Bombenabwürfen betroffen war und keine Hinweise auf Bodenkampfhandlungen vorliegen. Aufgrund der jeweiligen Distanzen von Kampfhandlungen und Alliierten Granateneinschlägen ist für die Projektgebiete kein Kampfmittelverdacht abzuleiten. Auch aus der Auswertung der historischen Luftbilder im Zuge der Erstellung des Gutachtens konnten keine Hinweise auf eine Belastung des Projektgebiets durch Kampfmittel entnommen werden. Die folgende Abbildung veranschaulicht die Lokalisierung des Plangebiets im Hinblick auf die Kampfhandlungen während des Zweiten Weltkrieges.

Abbildung: Schematische Darstellung der Einnahmesituation am 17./18.03.1945

Ein Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Rheinland-Pfalz.

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und der Begründung bzw. in Fachgutachten genannten DIN-Normen sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, zur Einsicht zur Verfügung. Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH unter der Adresse http://www.beuth.de bzw. am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, möglich

Radon

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Im Zuge des Verfahrens wurde deshalb ein Radongutachten erstellt. Radon ist ein im Boden natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas, das Zellen eines lebenden Organismus schädigen und damit zu gesundheitlicher Belastung führen kann. Zur Bewertung der Gefährdung durch Radonbelastungen wurden die Radonmessbohrungen in eine Radonvorsorgeklasse eingeordnet. Die Einteilung in die Radonvorsorgegebietsklasse erfolgte im Gutachten auf Grundlage der gemessenen Radonkonzentration, die gemessenen bodenphysikalischen Faktoren, die Gaspermeabilität, den Bodenaufbau, temporäre Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse sowie die zukünftige Versiegelung der Flächen durch die Bauvorhaben. Die Radonaktivitätskonzentrationen der

Messpunkte reichen von 34,2 ± 15 % bis 72,4 ± 15 % kBq/m³. Hierbei werden die höchsten Werte der Bohrungen in der Grenze zu den unter den Nahterrassenschollen lagernden tertiären (sandigen) Mergeln des Bodens erreicht. Die Böden des Untersuchungsgebiets werden aufgrund der erhöhten Radonaktivitätskonzentration in die Radonvorsorgeklassen RVK I und RVK II eingeordnet. Bei Einstufung der Baugebiete in die RVK I werden grundlegende Radonschutzmaßnahmen erforderlich, bei Einstufung in RVK II werden umfangreiche Radonschutzmaßnahmen notwendig.

Für die Bebauung des Plangebiets werden bei Gründung in den Terrassenschottern der Nahe (schluffsandige Kiese) Radonpräventionsmaßnahmen des RVK I empfohlen. Diese umfassen eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen, insbesondere den Verbau von konstruktiv bewehrten durchgehenden Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 18 cm). Bei Tiefgründung der Bauvorhaben in den tertiären Mergeln können Bereiche mit sehr hohen Radonkonzentrationen angenommen werden. Aus diesem Grund empfiehlt das Gutachten bei Gründung in den Schleichsanden, dass mindestens Maßnahmen nach RVK II getroffen werden. Diese umfassen unter anderem den Verbau einer konstruktiv bewehrten durchgehenden Bodenplatte (≥ 20 cm) sowie eine radondichte komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich mit gasdichter Anbindung an alle erdberührten Mediendurchführungen. Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung gelten, da in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentration im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden liegen. Zudem wird auf Basis der nachgewiesenen Radonkonzentrationen im Plangebiet empfohlen, einen Radongutachter im weiteren Verfahren weiterhin einzubeziehen.

Zisternen

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung und Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Baugrund

Durch die Baugrunduntersuchungen (Gutachten) wurde nachgewiesen, dass am Projektstandort unter der Oberbodenauflage bzw. Auffüllung quartäre Schluffe und in Teilbereichen Kiese, sowie tertiäre Tone und Schluffe vorhanden sind. Die natürlich anstehenden Böden stellen einen Baugrund mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit dar. Die Gründung der Gebäude kann über Einzel-/ Streifenfundamente ausgeführt werden. Unterhalb der Gründungselemente ist ergänzend ein Gründungspolster zu vorzusehen. Insgesamt sind aufgrund der angetroffenen Böden die geforderten Verformungsmodule Ev2 ≥ 45 MN/m² nicht flächendeckend erreicht, wodurch Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit vorzusehen sind. Demnach werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen mit Überprüfung der Hangstabilität empfohlen.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bauarbeiten

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass der öffentliche Verkehrsraum der umliegenden Straßen weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Naturschutzfachliche Hinweise

Vermeidungsmaßnahmanen:

Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:

Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verbietet zum Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 01. März bis 30. September das Fällen und Roden von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen. Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in vorgenanntem Zeitraum auf keiner Fläche stark zurückgeschnitten oder beseitigt werden (schonende Formschnitte sind erlaubt).

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Rodungsmaßnahmen außerhalb der unmittelbaren Mauerbereiche müssen dagegen während des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums (01. Oktober bis 28. Februar) durchgehführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 – (CEF) Anlage einer Feldgehölzhecke auf 0,54 ha mit umgebendem Wiesensaum
Auf der der in der Abbildung gekennzeichneten Fläche (siehe unten) sind Feldgehölze mit einem Rastermaß: 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche umfasst die in der Abbildung (Luftbild- und Katasterkarte rot umgrenzte Fläche in der Gemarkung der Stadt Bad Kreuznach, Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 37/1, 37/2 und Flurstücks 5/4 innerhalb des Flurs 35. Insgesamt umfassen die aufgeführten Flurstücke eine Fläche von 0,54 ha (5.400 m²).
Um bestmögliche Anwachsraten zu erhalten, ist die Maßnahme im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu realisieren. Das Gehölz ist durch Gruppenbildung, Buchten etc. zu gliedern. Um die Feldgehölzhecken ist ein mind. 2 m breiter, extensiv zu bewirtschaftender Magerwiesenrain anzulegen.

Die Maßnahme dient ebenfalls dem naturschutzfachlichen Ausgleich des Bebauungsplans.
Für die Feldgehölzpflanzung sind vorzugsweise folgende Gehölze zu verwenden (Pflanzenliste zur Anlage einer standörtlich angepassten Feldgehölzhecke):

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulagre*	Str.[5] 80-100 cm 3-5 Tr.[6] wn[7]
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Str. 80-100 cm 2xv wn

[5] Abkürzung **Str.** steht für Strauch

[6] Abkürzung **Tr.** steht für Triebe

[7] Abkürzung **wn.** steht für wurzelnackt

Roter Holunder	*Sambucus racemosa*	Str. 80-100 cm 2xv wn
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Str. 80-100 cm 3 Tr. wn
Europ. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Str. 80-100 cm 3-5 Tr. wn
Schlehe	*Prunus spinosa*	Str. 80-100 cm 3xv[8] wn
Strauchhasel	*Corylus avellana*	Str 80-100 cm 3-5 Tr. wn
Waldrebe	*Clematis vitalba*	C1
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	Hei 100-150 cm 3xv wn
Feldahorn	*Acer campestre*	Hei 100-150 cm 3xv wn

A2 - (CEF) Installation von Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten:
Zur kurzfristigen Kompensation verloren gehender Niststätten sind in der anzulegenden Feldgehölzfläche für Höhlenbrüter (z.B. Gartenrotschwanz oder Kohlmeise) - vgl. Maßnahme A1- oder auf einer sonstigen geeigneten Fläche im räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplans „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell (Nr. 5/17)“ mindestens neue 15 Niststätten für Höhlenbrüter zu errichten. Dazu sind Holzpfosten einzurammen, an denen jeweils 1 Nistkasten vor Beginn der Brutsaison (31. März bis 01. Oktober) mit verschiedenen Öffnungsdurchmessern in einer Höhe von ca. 1,80 bis 2,50 m zu installieren ist. Die Öffnungen sind nach Südosten auszurichten.

Grundlage für diese Maßnahme ist die Bedingung, dass Bäume und Gebüsche nicht in größerem Umfang gerodet werden, als in dem dieser Prüfung zugrunde liegenden Bebauungsplan dargestellt.

[8] Abkürzung **xv** steht für x-mal verpflanzt

Pflegebedarf: Die Nistkästen sind jährlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszuräumen und zu reinigen. Beschädigte Nistkästen sind – sofern sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen – zu reparieren oder zu ersetzen. Die Nisthilfen sind mindestens 10 Vegetationsperioden, gemessen ab dem Folgejahr der Rodung, zu unterhalten – sofern im Folgejahr nach der Rodung die Anlage einer Feldgehölzhecke umgesetzt wird. Entsprechend einer späteren Realisierung soll die Unterhaltungspflicht verlängert werden.

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 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden

Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

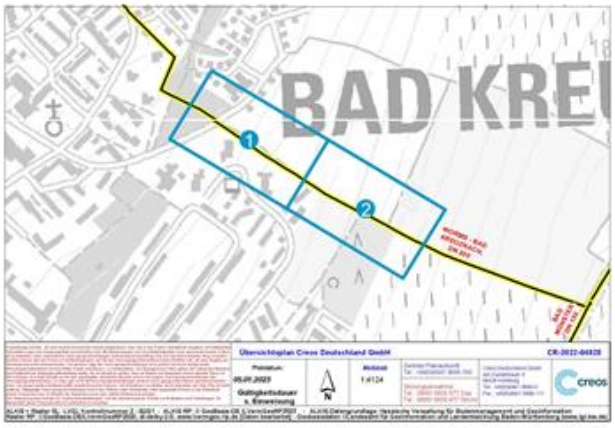
Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

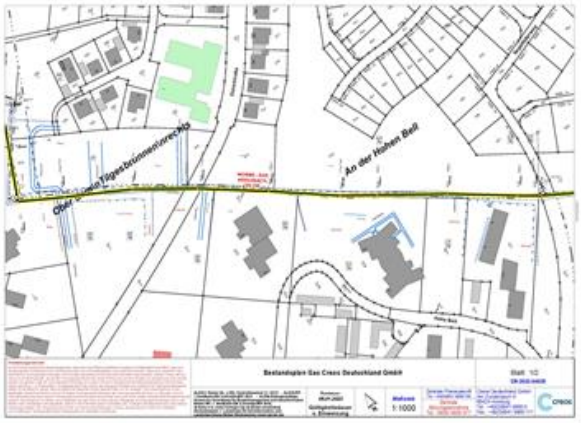
Unterirdische Leitungstrassen (Gashochdruckleitung)

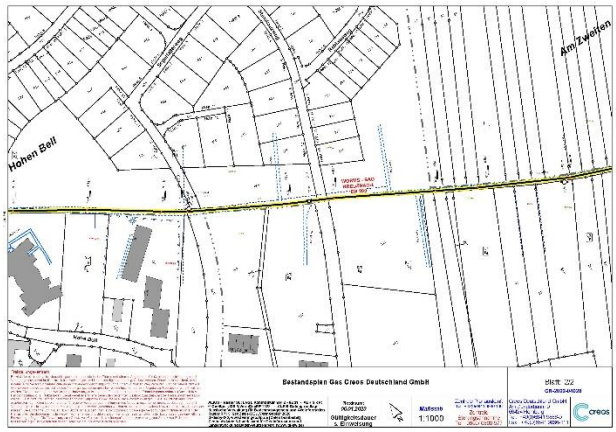
Innerhalb des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen der Creos Deutschland GmbH (Gashochdruckleitung). Der ungefähre Verlauf der Leitungen wurde entsprechend in der Planzeichnung zum hier betrachteten Bebauungsplan gekennzeichnet und sind zusätzlich der beiliegenden Begründung zu entnehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

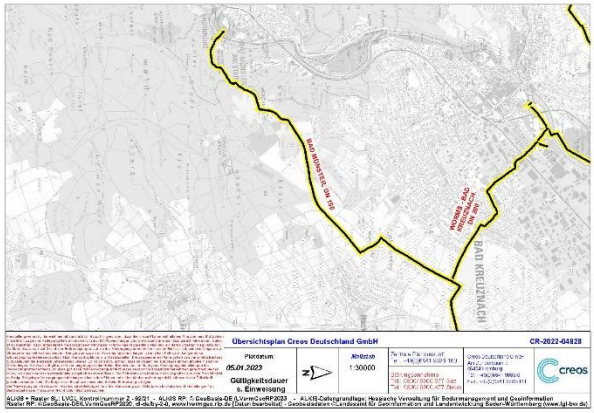
Bei Erarbeiten sind die Vorgaben der genannten Versorgungsträger entsprechend zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung die „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

Die Lage der Leitung ist folgenden Plänen zu entnehmen:





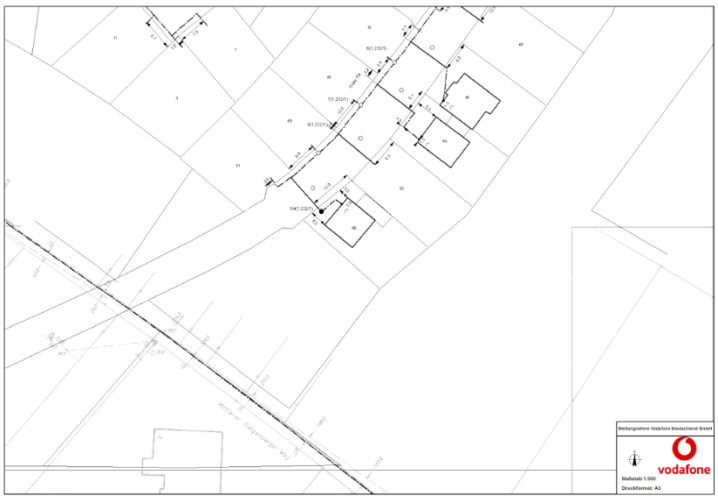


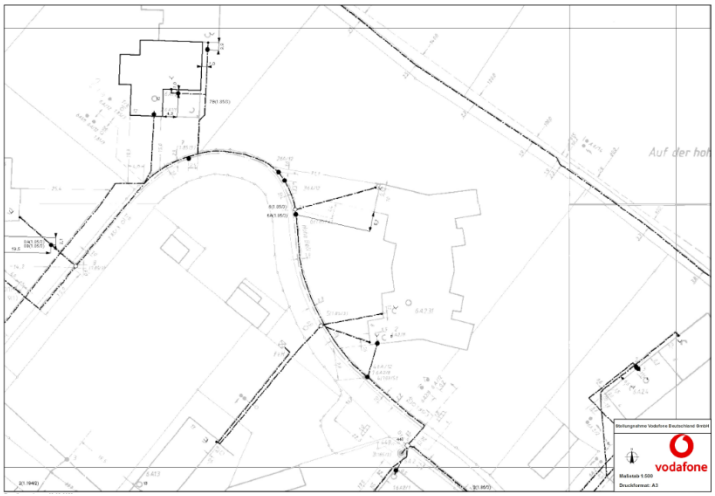


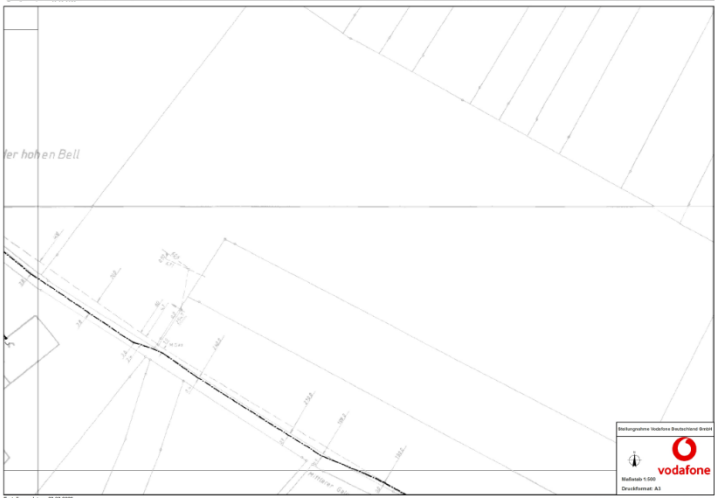
Unterirdische Leitungstrassen (Telekommunikation)

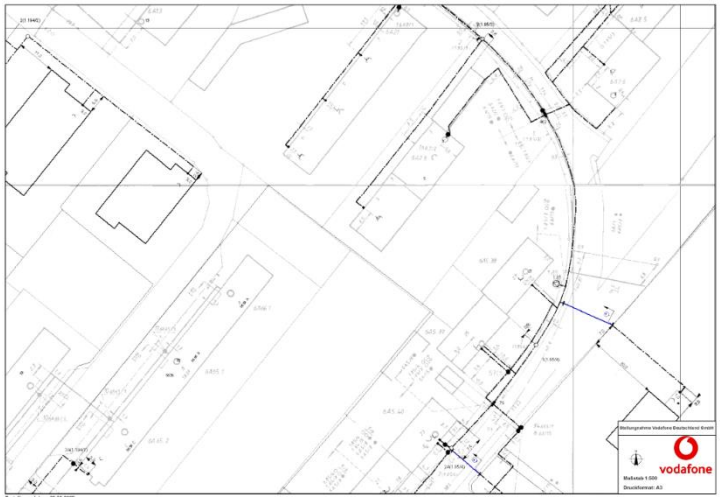
Innerhalb des Plangebiets verlaufen unterirdische Telekommunikationsleitungen der Vodafone Deutschland GmbH (Gashochdruckleitung). Bei Erarbeiten sind die Vorgaben der genannten Versorgungsträger entsprechend zu berücksichtigen und in die Planungen mit einzubeziehen.

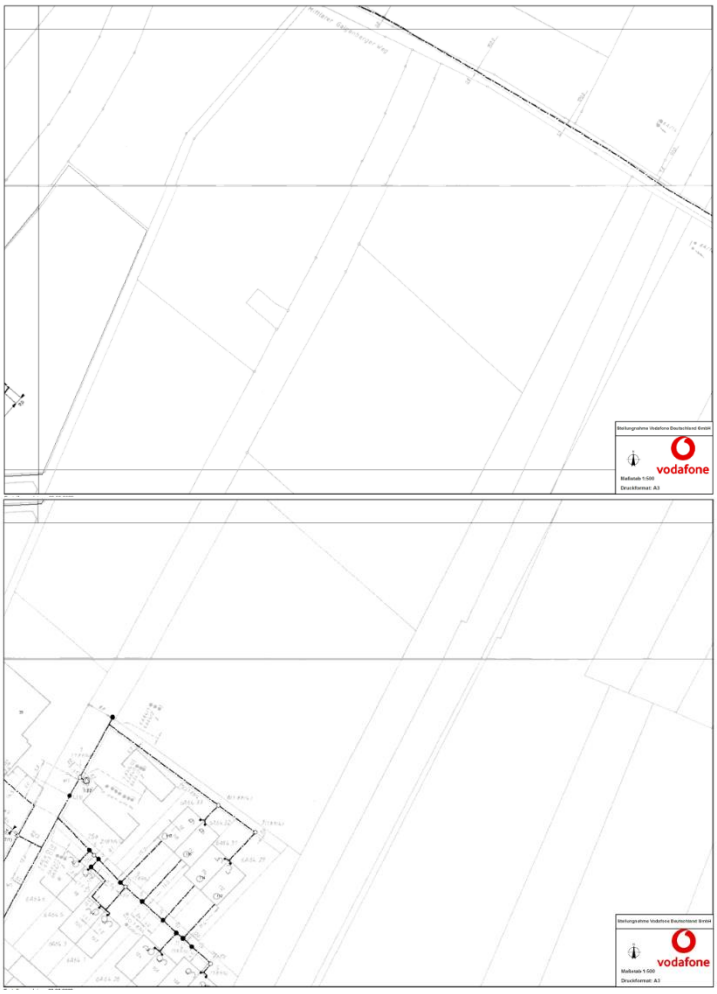
Die Lage der Leitungen ist folgenden Plänen zu entnehmen:




Auf der hoh
vodafone


er hohen Bell
vodafone


vodafone



Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/m (96 m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Reflektionen durch Photovoltaikmodule

Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der Photovoltaik- und Solarmodule ist seitens des Vorhabensträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation von Photovoltaikmodulen zu Lichtreflektionen kommen sollte, sind seitens des Vorhabensträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Die Entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Insektenfreundliche und energieeffiziente Außenbeleuchtung

Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung sollte auf eine energieeffiziente Technik geachtet werden. Neben Vorgaben zu Lichtfarbe (3.000 K), Leuchtmitteln (LED) und der Lichtstreuung (kein Streulicht) sollte bei der Straßenbeleuchtung eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch eingesetzt werden, sodass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der

Lichtquelle erfolgt. Dies trägt dazu bei, dass vom Licht angezogene Insekten nicht mehr am Leuchtkörper verbrennen.

Bergbau / Altbergbau

Die externe Ausgleichsfläche (Flur 35, Parz. 37/1, 37/2, 5/4 je tlw.) liegt unter dem Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle VII" überdeckt wird.
Der Betreiber des Solegewinnungbetriebes ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. 2/2.