



BEBAUUNGSPLAN **„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41,** **WESTLICH VON PLANIG“** **(Nr. P6, 3. Änderung)** **Stadt Bad Kreuznach**

SATZUNGSTEXT

Stand: 23.03.2018 - Fassung zur Inkraftsetzung

Inhalt:

	<i>Seite</i>
I. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen	10
III. Hinweise.....	10
IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	19
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen.....	19
VI. Rechtsgrundlagen	20



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. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6) werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung geändert.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Gewerbegebiet (**GE**) (§ 8 BauNVO) (*siehe Plandarstellung*).

1.1.1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsunternehmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

1.1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.1.1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Änderungs-Geltungsbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(*siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - GRZ*).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(*siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - GFZ*).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Firsthöhe (**FH**)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist bei geneigten Dächern somit die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie), bei Flachdächern die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Es werden unterschiedliche maximale Firsthöhen für die jeweiligen Teilbereiche **GE₁**, **GE₂**, **GE₃** und **GE₄** festgesetzt.

(*siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die verschiedenen Teilgebiete*).

- 1.2.3.2.1 Überschreitung der Firsthöhe durch besondere Anlagen / Aufbauten
Die Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstiegs- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.
- 1.2.3.2.2 Überschreitung der Firsthöhe durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung
Die Firsthöhe darf für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, sofern die in Ziffer 2.2f. getroffenen Festsetzungen, auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen, eingehalten werden.
- 1.2.3.2.3 Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe im Teilbereich **GE₃**
Eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen ist im Teilbereich **GE₃** für turm- oder silo-artige Bauwerke mit einer maximalen Grundfläche von (insgesamt) 70 qm zulässig, welche eine maximale Firsthöhe wie die Gebäude im Teilbereich **GE₁** aufweisen dürfen.

- 1.2.3.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der im Plan eingezeichnete Punkt an der östlichen Grenze der östlichen Zufahrt von der Felix-Wankel-Straße auf das Betriebsgelände (Oberkante der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN; *siehe Markierung in der Planzeichnung*).

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig, wobei aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m zulässig ist.

1.4 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)

- 1.4.1 Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 1.4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.3 Der unter Ziffer 1.4.1 festgesetzte Ausschluss gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg aufweisen und keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen.

- 1.4.4 Als Ausnahme von der Festsetzung unter Ziffer 1.4.3 kann eine Fläche für eine neue Trafostation auch näher an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder einen öffentlichen Weg und auch in einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche platziert werden, sofern sie von diesen Flächen eine Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch nimmt. Flächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie festgesetzte Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) dürfen dafür aber nicht in Anspruch genommen werden.

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

1.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

- 1.5.1.1 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. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

- 1.5.1.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Büro VIRIDITAS 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen.

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Maßnahmen (hier lediglich zusammenfassend aufgelistet):

I. Vorbereitende Maßnahmen

- a. *Vorbereitende Mahd* der gras- bzw. krautbestandenen Bereiche der Randflächen, die als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.
- b. *Vorbereitende Entbuschung* der Bereiche der Brachfläche im Nordosten (Flst. 427/3), welche als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, vorbereitend zur Vergrämung des Bauabschnittes der Halle 4 (aktuelles Freilager westlich der bestehenden Hallen) gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12-13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.
- c. *Vorbereitende Entsiegelung* des Bereiches der gepflasterten Hoffläche, der im Südwesten des Flurstücks 427/3 in die im Fachbeitrag festgelegte Zielfläche „Erweiterung Südwest“ ragt, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.
- d. *Anlage und Unterhaltung einer Steilwand* an dem am Nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegenen Erdwall, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

- e. *Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen* innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensraumes, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13-15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages, so insbesondere
- Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Mauereidechsen (40 Steinhäufen)
 - Anlage von Eiablageplätzen für Mauereidechsen (40 Sandhäufen)
 - Anlage von Gabionen als Sonnen- und Ruheplätze 60 Gabionen (60 lfm).
- f. *Absperrung durch Bauzäune* entlang der Grenzen zwischen dem Eidechsenlebensraum und den Baubereichen im jeweiligen Bauabschnitt zur Sicherung der Reptilienlebensräume während der Bauphasen gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

II. Vergrämung betroffener Tiere

Vergrämung der im Bereich des Plangebietes lebenden Individuen der Mauereidechse gemäß den entsprechenden Vorgaben, auch zum zeitlichen Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

III. Begleitende Maßnahmen

In Form von Pflegemaßnahmen auf den Zielflächen der Vergrämung gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.4 (S. 17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

IV. Bestellung einer Umweltfachbegleitung und Einrichten eines Risikomanagements

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.5 (S. 17) des o. g. Fachbeitrages, unter stetiger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

V. Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge der Maßnahmenschritte

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. J. (S. 18) des o. g. Fachbeitrages.

Aus den Vorgaben des o. g. Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (s. u.).

Der o. g. Fachbeitrag ist Anlage zum Umweltbericht und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanes.

- 1.5.1.3 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind gemäß den Vorgaben des o.g. Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. Ziffer 1.5.1.2).
- 1.5.1.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde nicht als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind entweder der freien Entwicklung zu überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (soweit dies mit den landesnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusäen und regelmäßig zu mähen.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schalleistungspegel, bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.

Diese zulässigen Schalleistungspegel betragen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).

- 1.6.2 Im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind an den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Kap. V. aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.

Dabei sind die in Kap. V. des vorliegenden Satzungstextes getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Objektplanung angepasst werden und somit um bis zu 8 Meter vom jeweils eingezeichneten Standort entfernt gepflanzt werden, wobei jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind ggf. Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und flächigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein solcher Baum – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig durch einen stadtklimatoleranten Laubbaum zu ersetzen.
Der Bereich um einen derart festgesetzten Baum herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Artenschutz:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Mauereidechse“ (VIRIDITAS 2017a) Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und der gemäß Ziffer 1.5.1.2 zu bestellenden Umweltfachbauleitung abzustimmen, und es ist jeweils zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Textfestsetzung Ziffer 1.5.1.2).

Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

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.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

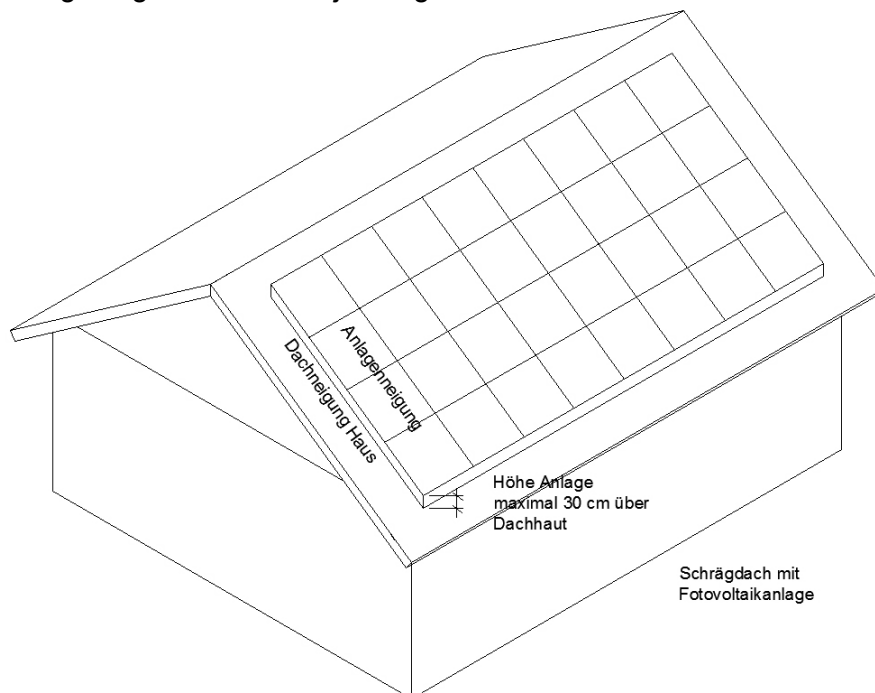
2.1.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

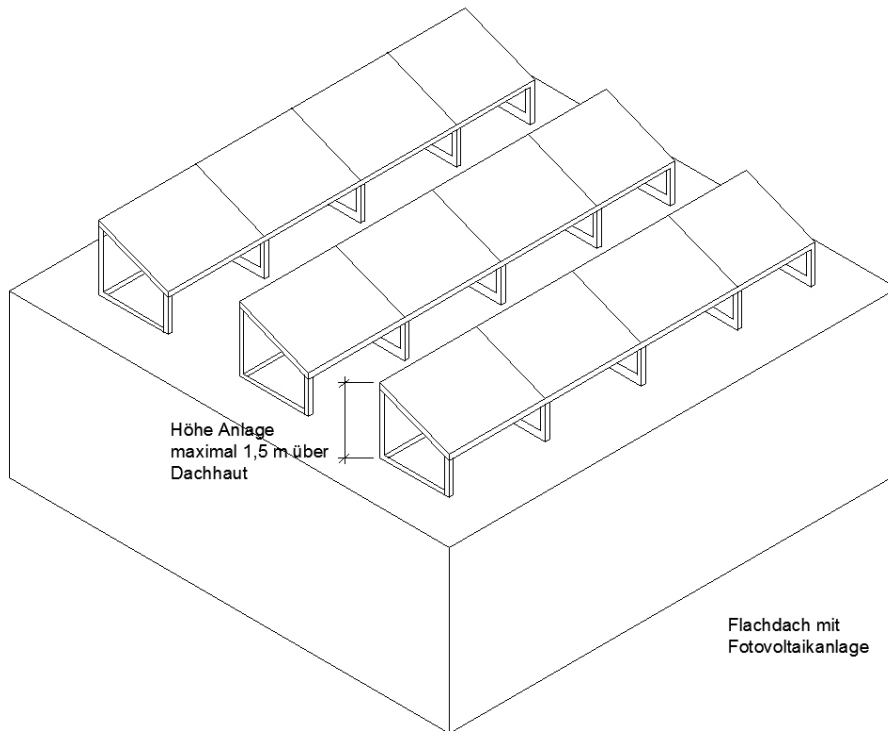
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 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.



2.2.2 Von den Vorgaben der Ziffer 2.2.1 ausgenommen sind flache Dächer (Neigung 0°-8°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.3 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Einfriedungen ist die Oberkante einer der jeweiligen Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.

2.4 Werbeanlagen

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

- 2.4.1 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.
- 2.4.2 Freistehende Werbetafeln und –anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 2.4.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb des Firstes ist unzulässig.
- 2.4.4 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. sind unzulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserrechtliche Vorgaben – Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/>] vollständig 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.

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) 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.

2. Wasserrechtliche Vorgaben – Trink- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ein beträchtlicher Teil des Gesamt-Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind die unter Ziffer 1 in dem unten folgenden Abschnitt III aufgeführten Hinweise zu beachten.

III. HINWEISE

1. Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten und daher zu berücksichtigenden Wasserschutzgebietes (siehe Ziffer 2. in Abschnitt II.) sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- a) 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.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und ab August 2017 die Verordnung über Anlagen zum

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.

- c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gehalt bis 5.000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen.
- d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff- und Leichtstofffraktionen, auslaufende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden- und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.
- e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
- h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.
- i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrüntem Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel, aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten, aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens 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 sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Die vorstehenden Hinweise und Empfehlungen stehen im vorliegenden Fall unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den verbindlich einzuhaltenden Auflagen für das Wasserschutzgebiet (dazu s. Hinweis Nr. 1, insbes. Buchstabe i)).

3. Nutzung von Niederschlagswasser

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

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.

4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

5. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und 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.

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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und der näheren Umgebung nicht bekannt.

6. Oberbodenschutz

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, abzuschleppen 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.

7. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz 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 / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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 Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

8. Straßenrechtliche Vorgaben

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der Bundesstraße 41 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Geltungsbereich liegt allerdings bereits über 28 Meter vom Fahrbahnrand entfernt, sodass diese Bauverbotszone nicht tangiert wird.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der B 41 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis

zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine solche Zustimmung „nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“.

Außerdem gelten die Absätze 1 bis 5 des § 9 FStrG (und somit die vorstehend genannten Auflagen gemäß § 9 Abs. 7 FStrG) grundsätzlich „nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist“.

Dieser Träger (für die betroffene B 41 vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach - LBM) wurde nun im vorliegenden Verfahren der Änderung des Bauungsplanes beteiligt. Mit Schreiben vom 05.07.2017 (Az.: A-BP B 41/2017 IV 41) hat der LBM „diese für den Bau der Hochregallager [somit bereits konkret für die Vorhaben, welche durch die 3. Bauungsplan-Änderung ermöglicht werden sollen (Anmerkung des Planungsträgers) erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG unter Einhaltung der Bedingung erteilt, dass der laut Bauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird“. (Der genannte Abstand von 32 Metern bezieht auf die nordwestliche Baugrenze, die im Bauungsplan gesichert wird).

9. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, gegebenenfalls durch Löschteiche oder ähnliches, ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben zu erbringen. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks 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).

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge – im Gewerbegebiet mindestens 1.600 l / min (96 cbm / h) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden - ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Zur Sicherstellung dieser 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.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter und soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben; diese sind entsprechend den Vorgaben dieser DIN farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

10. 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.

11. Artenschutz

Zur frühzeitigen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurde zunächst eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) erarbeitet und – darauf aufbauend – ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse.

Beide Fachbeiträge sind Anlagen zum Umweltbericht (welcher seinerseits ein selbstständiger Bestandteil der Begründung ist) und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)
VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse
VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

Die aus diesem Fachbeitrag abgeleiteten und in die textlichen Festsetzungen eingearbeiteten artenschutzrechtlichen Vorgaben und sind zwingend zu beachten und unterliegen nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung.

12. Entfernung von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

13. 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.

14. Kampfmittel

Eine bereits durchgeführte Kampfmittel-Sondierung des derzeit bereits gewerblich genutzten bzw. bebauten Geländes der Fa. Thress (Flurstück 202/4 in Flur 7, mit Ausnahme der kleinen, bisher unbefestigten nordöstlichen Spitze dieser Parzelle) Geländes hatte keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund erbracht.

Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im nordöstlichen Teilabschnitt des Plangebietes (Flurstück 427/3 in Flur 7 sowie nordöstliche Restfläche der o. g. Parzelle) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung dieses Teilgeländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen.

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen 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 die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

15. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte im Plangebiet vorkommende) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschränken unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren 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 ano-

nymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

16. Beachtung der Belange der Deutschen Bahn

Gemäß der Stellungnahmen der Deutsche Bahn AG (DB Services Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main) vom 09.01.2018 (Az. FS.R-M-L(A) TÖB-FFM-2018-13398) sind folgende Belange der Deutschen Bahn AG bei der Realisierung von Vorhaben im Änderungsgebiet zu beachten:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (OB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Straßen / Wegebeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Wenn spätere Bauarbeiten im Gefahrenbereich der Gleise oder Oberleitungsanlagen, einschließlich des Luftraumes, durchgeführt werden müssen, so ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Betra) bei der bauüberwachenden Stelle der OB Netz AG zu beantragen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Bei der Planung von Bepflanzungen zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

17. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

18. 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 Burggrafstraße 6, 10787 Berlin, möglich.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änd.) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes.
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.
Die außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung liegenden Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von dieser 3. Änderung nicht berührt, sodass in diesen Bereichen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes unverändert gültig bleiben.

V. 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.

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
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa arvensis - Feldrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	

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-Straßenbaumliste¹ 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 festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal 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) anzupfählen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN²

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

² jeweils in der aktuellen Fassung.

- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
 - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
 - Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).
-

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext (mit den textlichen Festsetzungen, den nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen etc.), der Begründung und dem Umweltbericht sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Änderungs-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den _____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer
