



BEBAUUNGSPLAN

„SANATORIUMSGEBIET THEODORSHALLE“

(Nr. 11/1Ä, 3Ä - 3. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 29.06.2017

Inhalt:	Seite
I. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	12
III. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	13
IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	19
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen	20
VI. Rechtsgrundlagen	21



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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1. **Baugebiete** (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit 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). Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt für das gesamte Allgemeine Wohngebiet.

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

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone). Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) gilt für das gesamte Allgemeine Wohngebiet.

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

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung jeweils unterschiedlich für den westlichen oder für den östlichen Teil der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung (als absolute Höhen in m ü. NN = Meter über Normal Null) festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen (GH)** gelten für den jeweils höchsten Punkt des jeweiligen Hauptgebäudes (die Attika oder die Oberkante der Dachkonstruktion).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn deren Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung jeweils unterschiedlich für den westlichen oder für den östlichen Teil der überbaubaren Flächen festgesetzt.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise des § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dabei sind aber – abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO mit maximalen Außenwandlängen von 50 m - die Außenwandlängen auf maximal 30 m beschränkt.

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

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planurkunde festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

Die durch eine Tiefgarage überbaubare Fläche wird durch die in der Planurkunde eingezeichnete Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage („TGA“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB definiert.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

1.5.1.2 Oberirdische Nebenanlagen müssen außerhalb der Baugrenzen allerdings zu folgenden Flächen bzw. Festsetzungen einen Abstand von mindestens 3 Metern einhalten:

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen oder Standorte mit Pflanzbindungs- / -erhaltungs-Vorgaben gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Diese Abstandsvorgabe gilt nicht für Anlagen, die der Sicherheit dienen oder aus statischen Gründen erforderlich sind (Stützmauern, Geländer o. ä.), für oberirdische, nicht-überdachte Stellplätze sowie für eine zum Lärmschutz erforderliche Einhausung der Tiefgaragen-Rampe.

1.5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.2.1 Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der für eine Tiefgarage entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

- 1.5.2.2 Als Ausnahme sind maximal 6 Stellplätze für Behinderte, für Notdienste (z. B. Ärzte und Rettungsfahrzeuge o. ä.) sowie für sog. „car sharing“-Plätze auch außerhalb der in Ziffer 1.5.2.1 genannten Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 20 qm nicht überschreiten und einen Abstand von höchstens 15 m zu der im Süden des Geltungsbereiches festgesetzten Straßenverkehrsfläche einhalten.

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

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Es ist maximal 1 Wohnung je 147 qm festgesetzter Wohngebiets-Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

- 1.8.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
- 1.8.1.1 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.
- 1.8.1.2 Um die Tötung oder Verletzung von streng geschützten Fledermäusen zu vermeiden, müssen vor Beginn der Abrissarbeiten die potenziellen Quartiere an den Außenseiten der Fassaden (Holzverkleidungen, Dachrinnen) manuell beseitigt werden. Für diese Arbeiten ist ein Gerüst oder Hubsteiger notwendig.
- 1.8.1.3 Aus dem gleichen Grund sind Mauerspalten an den bestehenden Gebäuden mindestens eine Woche vor dem Abriss eines Gebäudes derart mit Folie zu verkleben, dass potenziell anwesende Fledermäuse das Quartier verlassen, aber nicht mehr einfliegen können.
- 1.8.1.4 Die in den Ziffern 1.8.1.2 und 1.8.1.3 genannten Maßnahmen sind im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte Juni in Anwesenheit einer qualifizierten fledermauskundigen Person durchzuführen, um eventuell in den Verstecken schlafende und durch die Demontage gestörte Tiere zu bergen und zu sichern.
Sofern die genannten Quartiermöglichkeiten im festgesetzten Zeitraum und in der festgesetzten Form rückgebaut werden, ist ein Abriss der Gebäude auch zu anderen Jahreszeiten möglich.
- 1.8.1.5 Sofern bis zum Abriss der Gebäude sonstige Öffnungen in ein Gebäude entstehen (so bspw. durch defekte Fenster oder Türen o. ä.), so sind diese zu verschließen, damit das Innere der Gebäude nicht als Lebensraum und Quartier für Fledermäuse verfügbar und erreichbar wird.
- 1.8.1.6 Zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Fledermaus-Flugschneisen in Nord-Süd-Richtung beiderseits des Baufensters ist dortiger Gehölzaufwuchs am Rand der Waldbestände jeweils so aufzuasten, dass dauerhaft eine mindestens 3 m breite Schneise zwischen den Baumkronen

(Rand) und der jeweiligen neuen Gebäudefassade (westliche bzw. östliche Baugrenze) offen bleibt (lichtes Raumprofil). Neuer bzw. aus dem angrenzenden Gehölz in diese Schneise hineinragender Gehölzaufwuchs ist bei Erreichen des o. g. 3 Meter-Distanz-Bereiches, jedoch mindestens in dreijährlichem Turnus, entsprechend zurückzuschneiden.

1.8.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Kompensation und zur sonstigen Aufwertung

An den neuen Hauptgebäuden sowie in den Randbereichen sind neue Fledermausquartiere herzustellen.

1.8.2.1 Dazu sind an den neuen Hauptgebäuden umlaufend um die Gebäude Holzverkleidungen anzubringen, welche die bisherigen nachgewiesenen Quartiere nachahmen. Oberhalb von Fenstern und Balkonen können diese unten verschlossen werden, um keinen Kotanfall in diesen sensiblen Bereichen zu haben. Die Wandoberfläche muss im Bereich der Verkleidungen griffig sein, damit die Fledermäuse landen und hängen können.

Zusätzlich sind pro Gebäude jeweils an der zum Wald hin ausgerichteten Fassade 4 Winterquartiere anzubringen. Dies kann wahlweise als Aufsatz auf die Fassade (Produktbeispiel: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) oder als Einbau (Produktbeispiel: Fa. Schwegler - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WI) erfolgen.

1.8.2.2 Sofern an den neuen Hauptgebäuden keine umlaufenden Holzverkleidungen gemäß Ziffer 1.8.2.1 angebracht werden können, können Quartiere durch weitere Elemente geschaffen werden. In diesem Falle erhöht sich die Anzahl der pro Gebäude anzubringenden bzw. einzubauenden Fledermauskästen um weitere 8 Quartiere je Gebäude, wovon an jeder Wandseite 4 Elemente (an der zum Wald ausgerichteten Fassade somit je 2 Elemente, an den übrigen Fassaden je eines) anzubringen sind. Auch bei diesen Quartieren ist ein Aufbau- oder ein Einbau-Element möglich (Produktbeispiele: Aufbau: Fa. Schwegler - Fledermaus-Wandschale 2FE, Einbau: Fa. Schwegler - Fledermaus-Fassadenröhre 1FR).

1.8.2.3 Zusätzlich sind für den Verlust an Gehölzen an im Randbereich der Freifläche stehenden Bäumen mit freiem Stammbereich insgesamt 10 Fledermaushöhlen anzubringen (Produktbeispiel: Fa. Schwegler - Fledermaus-Universalhöhle 1FFH).

Die genaue Lage der in den Ziffern 1.8.2.1 bis 1.8.2.3 erläuterten Quartiere ist bei der konkreten Bauplanung mit einer qualifizierten fledermauskundigen Person abzustimmen.

Über die in Ziffer 1.8.7 getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung hinaus ist die Beleuchtung im Bereich der Gebäude so zu konzipieren, dass die an oder in den Fassaden angebrachten Fledermausquartiere nicht angeleuchtet werden.

1.8.3 Dachbegrünung Hauptgebäude

Die Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

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

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung oder zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen sowie für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion.

1.8.4 Dachbegrünung Nebengebäude

Sonstige Dächer von Nebengebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr sind ebenfalls als flache Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und gemäß den Vorgaben unter Ziffer 1.8.3 zu begrünen.

1.8.5 Dachbegrünung Tiefgarage

Dachflächen einer Tiefgarage sind, auf Grundlage einer mindestens 30 cm starken Erdschicht, fachgerecht mit geeigneten Pflanzen flächendeckend zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend fachgerecht zu pflegen.

Ausnahmen von diesem Pflanzgebot sind lediglich zulässig für erforderliche Fußwege, für Rettungs- bzw. Feuerwehrtrassen, für Entlüftungsanlagen, für Sitzplätze o. ä. sowie für Spielplatzflächen, wobei eine solche Spielplatzfläche möglichst naturnah zu gestalten und ihr Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Minimum (Fundamente von Sitzbänken o. ä. und Wege) zu beschränken ist.

1.8.6 Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach den folgenden Maßgaben zu entwickeln.

1.8.6.1 Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist als naturnahe Offenland-Insel vor den angrenzenden Waldrändern zu entwickeln und durch Mahd (ein- bis dreimal jährlich) dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche unzulässig. Zulässig ist lediglich ein bis zu 1,50 m breiter, unbefestigter Weg zwischen den überbaubaren Flächen bis zum Tor am Nordrand.

1.8.6.2 Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches sind zunächst das dort vorhandene Wohnhaus sowie die baulichen Nebenanlagen, einschließlich der Fundamente, rückstandsfrei zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Zur Vorbereitung der Pflanzfläche ist die entsiegelte Fläche tiefenzulockern und mit Oberboden anzudecken. Die Fläche ist dann gemäß den Vorgaben in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes und der dortigen Kartendarstellung in Abb. 2 so zu entwickeln, dass hier eine naturnahe Wald- bzw. Waldrandfläche entsteht. Dazu ist zunächst zu den angrenzenden Waldflächen hin ein ca. 5 m breiter Waldrand im Sinne einer Strauchzone durch gelenkte Sukzession herzustellen (siehe Maßnahmenplan in o.g. Abb. 2 des Umweltberichtes). Im Übergang der Strauchzone ist ein extensives Grünland durch Einsaat mit Regiosaatgutmischung herzustellen. Der am Westrand verlaufende Wanderweg ist zu erhalten. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben an besagter Stelle des Umweltberichtes zu unterhalten.

1.8.7 Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Außenbereich des Geltungsbereiches sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche, so insbesondere in angrenzende Waldbereiche und in die in Ziffer 1.8.1.6 erläuterten Flugkorridore für Fledermäuse entlang der Waldränder sowie in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

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

Zur Erzielung der vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Kompensation ist die Abbuchung von 13.256 qm von der städtischen Ökokontofläche (Waldabteilung 6 b1, Flur 34, Flurstück 5/3 teilweise; s. separates Planfenster in der Planurkunde) vorgesehen, deren (zu beantragende) Ausbuchung vor Satzungsbeschluss von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen ist.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens drei standortgerechte hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Verlust eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

Dazu sind Arten aus der in Kap. V. des vorliegenden Bebauungsplantextes aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden, und es sind die sonstigen dort getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (zur Artenauswahl, zu Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

1.9.2 Fassadenbegrünung

Im Wohngebiet sind alle Fassaden / Außenwände, die eine zusammenhängende fenster- und tür-lose Fläche von 40 qm und mehr aufweisen, fachgerecht durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem artgerechten Wachstum ggf. erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind. Die Artenauswahl und die Abstände der Pflanzen untereinander sind so festzulegen, dass das Ziel einer möglichst flächendeckenden Begrünung der Fassade gewährleistet werden kann.

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

1.10.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Vegetationsstrukturen (Waldflächen sowie zwei Einzelbäume) sind dauerhaft zu erhalten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bereiche sind auch 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. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren der Traufbereiche von Bäumen mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3 m um die

Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

Ausnahmen sind lediglich für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sowie aus den in Ziffer 1.8.1.6 aufgeführten artenschutzrechtlichen Gründen zulässig.

Dabei sind Eingriffe zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sind allerdings vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nach deren Maßgabe evtl. Ausgleichsmaßnahmen für Verluste von Vegetationsstrukturen vorzunehmen.

Zulässig sind außerdem Maßnahmen zur geplanten Ertüchtigung / Wiederherstellung bzw. Sanierung der in der Planurkunde eingezeichneten privaten Abwasserleitung im östlichen Hangbereich, wozu eine 3 m breite Schneise (je 1,50 m beiderseits der eingezeichneten Trasse) in Anspruch genommen werden darf. Dabei sind potenziell Wurzelraum gefährdende Erdarbeiten in einem Abstand von weniger als 4 m von Gehölzen in Handarbeit vorzunehmen.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (SCHALLTECHNISCHES BÜRO P. PIES 2016; s. Abschnitt III, Hinweis Nr. 6) werden die folgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

1.11.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.11.1.1 Es werden im Bebauungsplan die im Geltungsbereich gültigen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (‘Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise’) kenntlich gemacht, welche die Beurteilungsgrundlage für die im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 festzulegenden passiven Lärmschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß von Dächern, Wänden, Fenstern, Wand-/Fenster-Kombinationen) liefern. Diese Lärmpegelbereiche sind dem Anhang 13 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens entnommen.

Die gemäß der folgenden Tabelle erforderlichen Schalldämmmaße für die im Plangebiet betroffenen Lärmpegelbereiche II, III und IV sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart, der Raumgliederung und der Raumgröße sowie den jeweilige Außenbegrenzungsflächen (Wand- / Fenster-Verhältnis) im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche im Plangebiet und erforderliche Gesamtschalldämmmaße (zur Festsetzung Ziffer 1.11.1.1)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich	[dB]	[dB]
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

- 1.11.1.2 In den Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit überschritten werden (somit alle Bereiche östlich der im Bebauungsplan übernommenen 49 dB-Grenzwertlinie des Anhangs 5.2 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens) und Schlafräume angeordnet werden, ist in diesen Räumen der Einbau schallgedämmter Be- und Entlüftungsanlagen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich.
- 1.11.1.3 Die Rampe zur Tiefgarage ist vollständig einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- 1.11.1.4 Das Rolltor zum Verschließen der Tiefgarage ist in lärmarmen Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten und am Ende der einzuhausenden Rampenzufahrt anzuordnen.
- 1.11.1.5 Regenrinnen zur Entwässerung der Tiefgarage und der Rampe sind in lärmarmen Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- 1.11.1.6 Die Schalleistung für den Auslass der technisch-mechanischen Belüftung der Tiefgarage darf einen Pegel von $L_W = 75$ dB(A) nicht überschreiten und nicht tonhaltig sein, der einen Zuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigt. Dieser Auslass muss - gemäß der Darstellung in Anhang 2 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens - am nordöstlichen Ende der Tiefgarage angeordnet werden und einen Abstand von mindestens 5 m zu den jeweils nächst gelegenen Wohngebäuden aufweisen.
- 1.11.1.7 In den Bereichen, in denen eine Überschreitung der Tagesorientierungswerte der DIN 18005 vorliegt (Immissionswerte über 55 dB(A)), sind Außenwohnbereiche auszuschließen oder lediglich in Form von verglasten Loggien / Wintergärten zulässig.
 Dieser Bereich wird durch die 55 dB-Linie in Anhang 5.1 des schalltechnischen Gutachtens im Westen begrenzt (s. Planzeichnung).
 Alternativ kann darauf (bzw. auf die volle Umbauung der Außenwohnbereiche) verzichtet werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch anderweitige Maßnahmen (wie bspw. Balkone mit Brüstung und mit absorbierenden Materialien ausgeführter Balkondecke o. ä.) die Tagesorientierungswerte eingehalten werden können.

1.11.2 Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die den Berechnungen und Bewertungen im schalltechnischen Gutachten für das konkrete Vorhaben zugrunde gelegten Annahmen und Auflagen eingehalten werden bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Auflagen – der Nachweis, dass die jeweilige Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten bewirkt.

1.12 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

(siehe Plandarstellung).

1.13 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.13.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB infolge artenschutzrechtlicher Vorgaben

1.13.1.1 Der Beginn von Maßnahmen zum Rückbau bzw. zum Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudekörper ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch die Realisierung der unter Ziffer 1.8.1f. festgesetzten Maßnahmen gesichert wurde, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und die jeweilige Erfüllung der einzelnen Bedingungen jeweils von dieser, in rechtzeitiger und kontinuierlicher Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde, zu bestätigen.

Der Beginn der Rückbau- bzw. Abrissarbeiten im Geltungsbereich ist somit nur mit jeweiliger Zustimmung der genannten Behörde möglich.

1.13.1.2 Der Beginn der Errichtung von neuen Gebäuden ist erst zulässig, wenn die Anordnung der gemäß Textfestsetzung Ziffer 1.8.2f. einzubauenden Fledermausquartiere an bzw. in den Fassaden der Gebäude und an Bäumen mit der ökologischen Fachbauleitung und Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Dies ist vom Träger der Maßnahme vor der Einreichung eines Bauantrages zu regeln.

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 LBauO)

2.1 Dächer – Hauptgebäude

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

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigung 0-7°).

2.1.2 Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

2.1.2.1 Der First von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem höchsten Punkt des Hauptdaches liegen.

2.1.2.2 Einzelne Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3,0 m sowie ein Drittel der der jeweils betroffenen dachseitigen Länge nicht überschreiten.

2.1.2.3 Zwerchhäuser müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.1.3 Dacheindeckung

2.1.3.1 Metallteile bzw. -elemente auf und an Dächern sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.1.3.2 Glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassaden und Außenwände

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

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

2.2.2 Metallfassaden sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

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

2.2.4 Ausdrücklich zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden und Außenwänden. Dazu sind die nicht für technisch erforderliche Öffnungen (Türen, Tore, Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) benötigten Teile der Fassadenfläche durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem artgerechten Wachstum erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind. Es sind Arten und entsprechende Abstände der Pflanzen untereinander auszuwählen, die gewährleisten, dass die Pflanzung den jeweiligen Fassadenabschnitt vollständig begrünen kann.

Die in den Ziffern 2.2.1 bis 2.2.3 getroffenen Vorgaben für Fassaden und Außenwände sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

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

- 2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Eingänge, Müllabstell- oder Sitzplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigte Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

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

- 2.4.1 Abstellplätze für Müllbehälter oder ähnliche Anlagen
Abstellplätze für Müllbehälter und ähnliche Anlagen oder Einrichtungen sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die nicht derart abgeschirmten bzw. abschirmbaren Zugangsbereiche sind auf ein funktional notwendiges Minimum zu beschränken.

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

1. Naturpark Soonwald-Nahe

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone A eines großräumig **abgegrenzten** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes Nr. 401200198 ('Theodorshalle') zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach.

Gemäß einem Entwurf der zukünftigen Rechtsverordnung sollen in der Zone A vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen, Sprengungen oder Bergbau jeglicher Art, das Stauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers, das Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser, Erdaufschlüsse jeder Art mit einer Tiefe über 5 m, das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer, die wesentliche Umgestaltung von Gewässern sowie das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von 20 m unter Gelände.

Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 6 Monaten mit Eingriffen bis unterhalb des Grundwasserspiegels oder Grundwasserhaltungen mit Absenkungen der natürlichen Grundwasseroberfläche oder der Grundwasserdruckfläche von über 1 m bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Für die Verlegung von Abwasserleitungen sind die Anforderungen des DVGW-ATV-Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

Für den Wege- und Straßenbau dürfen keine wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden.

3. Bergrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie von den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Theodorshalle IV und VI" (an deren Grenze) überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die tangierten Bergwerksfelder" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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

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.

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

2. Nutzung von Niederschlagswasser

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

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen

Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

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

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen 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 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. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

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

5. 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.

6. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2016): *"Schalltechnische Immissionsprognose zum ehemaligen Gelände des Prediger-Seminars in Bad Kreuznach.* 12.10.2016. Boppard / Mainz].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

7. Empfehlungen zum verbesserten Schallschutz

Über die in den textlichen Festsetzungen bereits verbindlich vorgegebenen planerischen bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen hinaus wird empfohlen, dass ruhebedürftige Nutzungen, insbesondere Schlafräume, grundsätzlich in die von der B 48 abgewandten Gebäudeteile gelegt, und somit noch Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen - z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc. - zur B 48 hin orientiert werden.

Darüber hinaus wird, zur weiteren Optimierung des Schallschutzes, in diesen Räumen der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art nach dem Stand der Technik empfohlen, welche eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den Innenraumpegel zu erhöhen.

8. Beachtung der Aussagen des Verkehrs-Gutachtens

Die Aussagen des Verkehrs-Gutachtens [PLANERSOCIETÄT (2016): *Verkehrsgutachten für die Wohnbebauung am ehemaligen Prediger-Seminar in Bad Kreuznach.* April 2016, Dortmund] sind zu beachten.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

9. Beachtung der Aussagen des geotechnischen Gutachtens

Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens sind zu beachten [BAUCONTROL DIPL.-INGENIEURE SIMON & NOWICKI (2016): *Geotechnischer Bericht Nr. 7810/16. Projekt: Wohnen im Salinenpark, ehemaliges Predigerseminar, Neubau von fünf unterkellerten Wohnkomplexen.* 12.07.2016, Bingen / Rhein].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus sollten aber generell auch 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) sollten beachtet werden.

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Natura2000-Verträglichkeitsprüfung

Die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind zu beachten [VIRIDITAS (2016): *Stadt Bad Kreuznach – Bebauungsplan „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä, 3Ä - 3. Änderung). Artenschutzrechtliche Prüfung.* Bearbeitung: VIRIDITAS - Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.. Stand: 29.09.2016. Weiler bei Bingen].

Der Beitrag ist Anlage zum Umweltbericht und somit Bestandteil der Bauleitplanung.

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

Eine im Zuge des o. g. geotechnischen Gutachtens (BAUCONTROL DIPL.-INGENIEURE SIMON & NOWICKI 2016) durchgeführte orientierende umwelttechnische Untersuchung ergab, bis auf zwei Proben (dazu s. u.), keine auffälligen Stoffkonzentrationen und somit Z0-Einstufungen gemäß LAGA-TR-Klassifizierung.

Lediglich im Bereich des Schurfes 1 (unmittelbar nördlich des geplanten südwestlichen Baukörpers bzw. unmittelbar östlich des südwestlichen Predigerseminar-Flügels; s. Lageplan auf S. 11 des Gutachtens) wurde in einer Tiefe von 3,0 m bis 4,5 m unter GOK ein erhöhter pH-Wert festgestellt, der eine LAGA-Einstufung von Z1.2 zur Folge hatte. Außerdem wurde im Bereich des Schurfes 4 (zwischen den beiden geplanten östlichen Baukörpern auf Höhe der dortigen Grenze der geplanten Tiefgarage; ca. 8-10 m östlich des bestehenden Gebäudes H.-Held-Straße 12; s. o. g. Lageplan) oberflächennah (zwischen 20 cm und 1 m Tiefe unter GOK) „zählbare Teerbrocken“ gefunden. Daher wurde für den dortigen Boden eine Labor-Sonderprobe veranlasst, die einen erhöhten PAK-Gehalt ermittelte, sodass das dieser Probe zuzuordnende Material demzufolge in die Einbauklasse DK II / Z4 (Deponieklasse II) einzustufen war. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hatte die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) (Schreiben vom 17.11.2016; Az. 324-133-00 006.02_04) den für die angetroffenen Aufschüttungen bestehenden Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit als ausgeräumt gewertet (s. auch Begründung; Kap. 4.3).

Von einer zunächst in Erwägung gezogenen Vorgabe, Aushubarbeiten in diesem Bereich von einem Fachbüro begleiten zu lassen, konnte daher abgesehen werden. Darüber hinaus sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen nicht bekannt.

12. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

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.

13. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund 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.

15. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

wesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

16. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

17. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m³) mit lokal hohem (über 100 kBq / m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

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 hier vorhandene) 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 Frostschrägen 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 Bauherrn und ihren Planern empfohlen, in der 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 (Oppenheim; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

18. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte 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".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

19. Abbuchung vom Ökokonto

Die gemäß dem Umweltbericht zur Eingriffskompensation dargelegte Abbuchung der ermittelten Teilfläche vom Ökokonto (siehe Textfestsetzung Ziffer 1.8.8 sowie Darstellung auf der Planurkunde) ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Erst mit der Ausbuchungsbestätigung durch die Fachbehörde gilt die Eingriffsregelung als gewahrt.

20. Gewährleistung der genetischen Vielfalt / Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatguts

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

21. DIN-Normen

DIN-Normen, die in den Festsetzungen und der Begründung genannt sind, 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 Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

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.

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
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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.

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

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)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG).
- Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura2000-Gebieten
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

² jeweils in der aktuellen Fassung.



Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Bebauungsplantext, der Begründung mit Anlagen sowie dem Umweltbericht, 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 10. 11. 2017

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer