Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg "Unterdorf, 2. Änderung" (Nr. BM 2, 2. Änderung)

1	
WA	Höhen in m ü. NN THmax.=126.80 m FHmax.=132.95 m
0,75	-----
a	Siehe Textliche Festsetzungen, III Ziffer 1

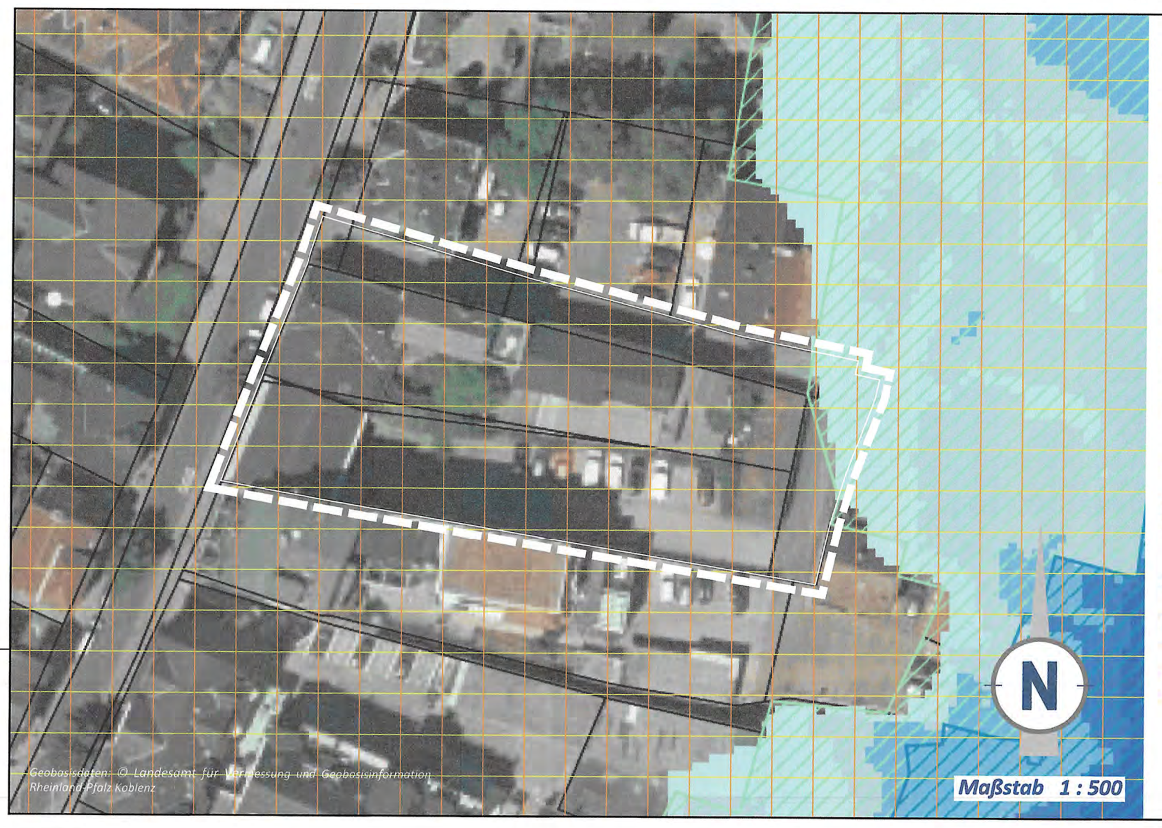
2	
WA	Höhen in m ü. NN THmax.=123.85 m FHmax.=130.00 m
0,65	-----
o, E	Siehe Textliche Festsetzungen, III Ziffer 1

Maßstab 1 : 500

0 10 20 50 100

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

TEILPLAN A



Nachrichtliche Darstellungen:

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich):

- Hochwassergefährdetes Gebiet

Wassertiefen HQ extrem:

- <= 0.5 m
- > 0.5 - 1 m
- > 1 m - 2 m
- > 2 m - 3 m
- > 3 m - 4 m
- > 4 m

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (festgesetzt):

- durch RVO verbindlich festgesetzt (§ 83 Abs. 1 und 2 LWG)

Heilquellenschutzgebiet:

- Zone B des HQSG "Theodorshaller Brunnen" Bad Kreuznach EDV-Nr. 401200198
- Zone III des HQSG "Bad Münster am Stein-Ebernburg" mit Rechtsverordnung vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,75 * — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

THmax. — Maximale Traufhöhe in Meter über Normalnull (ü. NN)

FHmax. — Maximale Firsthöhe in Meter über Normalnull (ü. NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe
Grundflächenzahl GRZ	------------
Bauweise	Dachform Dachneigung

WA	Höhen in m ü. NN THmax.=123.85 m FHmax.=130.00 m
0,65	-----
o, E	Siehe Textliche Festsetzungen, III Ziffer 1

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Tg — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Tiefgarage

OK KD ü. NN — Höhenbezugspunkt bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB) Oberkante Kanaldecken in Meter über Normalnull (ü. NN)

12.0 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude

Öffentliche Gebäude mit Hausnummer

Grundstücksgrenze

23-2 — Flurstücksnummer

Vorhandener Kanaldeckel

17. Nachrichtliche Darstellungen

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich) - Hochwassergefährdetes Gebiet

Abzureißende Gebäude

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird im Bereich 1 auf 0,75 und im Bereich 2 auf 0,65 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die festgesetzte GRZ kann gem. § 21a Abs. 3 BauNVO durch Flächen für Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,92 überschritten werden, soweit die Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

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

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der Gebäude gilt die Höhe über Normalnull.

Die maximalen First- und die Traufhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

Maximale Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise für den Bereich 2 wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der nördlichen Abstandsflächen zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als Bauweise für den Bereich 1 wird die „abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei muss an die südliche Grundstückgrenze angebaut werden. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei zu den anderen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der nördlichen Abstandsflächen zulässig.

3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entlang der Berliner Straße ist eine Baulinie festgesetzt.

Ein Zurückbleiben von Gebäuden von der Baulinie, auch in geringfügigem Ausmaß, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Eingangsbereiche bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Breite von 4,10 m.

3.4 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Garagen und Stellplätze (§ 12 und § 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen und in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig.

Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6m betragen. Es ist mit Ausnahme von der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Dachbegrünung:

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer mit einer Dachfläche über 10 qm und mit einer Dachneigung bis zu 10° extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver und artenreicher Trockenrasen mit geeigneten Magersubstrat auszuführen. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht soll mind. 5-8 cm betragen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Die Anbringung von Sonnenkollektoren oder Solarzellen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie sind zulässig.

II. Pflanzempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Artenliste A: Bäume

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

Artenliste B: Sträucher

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

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

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders festgesetzt):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume III. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

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

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

Artenliste C: Dachbegrünung

Kräuter:

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

Gräser und Grasartige:

Carex caryophyllea	Frühlingssegge
Festuca ovina	Schaf-Schwingel

Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen

Hauptarten:

Moose	
Ceratodon purpureus	Dachmoos
Campothecium sericeum	Echtes Goldmoos
Brachytecium rutabulum	Krückenkegelmoos
Bryum argenteum	Silberbirnmoos
Tortula muralis	Mauermoos
Sukkulente	
Sedum album - Sorten	Weiße Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Zwiebelgewächse	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Begleitarten:	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Haus-Dachwurz
Poa compressa	Platthalm-Rispe
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras

Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen

Hauptarten:

Sukkulente	
Sedum album-Sorten	Weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium-Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Gräser	
Festuca glauca	Blau-Schwingel
Festuca ovina spec.	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	Schmalblättrige Wiesenrispe
Zwiebelgewächse	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Kräuter	
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Begleitarten:	
Sempervivum arachnoideum	Spinnweb-Dachwurz
Sempervivum tectorum	Haus-Dachwurz
Sempervivum montanum	Berg-Dachwurz
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Carex digitata	Finger-Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Carex montana	Berg-Segge
Festuca ovina spec,	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Sesleria varia	Silberschopfgras
Allium sphaerocephalon	Kugel-Lauch
Muscari botryoides	Kleine Traubenhyazinthe
Muscari neglectum	Übersehene Traubenhyazinthe
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Iris graminea	Gras-Iris
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus serpyllum	Thymian

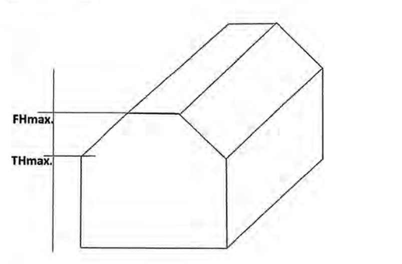
III. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird eine Sonderform des Satteldaches festgesetzt, welches ab der Firsthöhe abgeflacht ist.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 45° - 70°.

Systemskizze



2 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

IV. Nachrichtliche Darstellung

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG sowie in einem hochwassergefährdeten Gebiet (siehe Teilplan A). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 oder HQ extrem) zu beachten sind.

Die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 und HQ extrem sind fast identisch und befinden sich im Osten des Plangebiets, im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche.

Hierzu ist folgender Hinweis gem. § 78b WHG zu beachten: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem ist eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise unter Anerkennung der allgemein anerkannten Regeln und Techniken anzuwenden.

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebiets „Theodorshaller Brunnen" Bad Kreuznach EDV-Nr. 401200198. Aufgrund dieses Heilquellenschutzgebietes ist für das geplante Vorhaben nichts über die gesetzlichen Anforderungen hinaus zu beachten.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebiet „Bad Münster am Stein-Ebernburg" mit Rechtsverordnung vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79. Die Rechtsverordnung ist nach 30 Jahren seit dem 05.10.2015 durch Fristablauf nicht mehr festgesetzt. Die Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt nach ihrem Stadtratsbeschluss vom 22.02.2018 das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der Heilquellen im Kurgebiet weiterhin zu nutzen und für die Neufestsetzung fachgutachterlich neu beurteilen zu lassen. Entsprechend den Regelungen der bisherigen Heilquellenschutzgebietsverordnung darf kein Abwasser (auch das von stark verschmutzten oder von Hofflächen abfließende Niederschlagswasser) versickert werden (auch nicht über undichte Rohrleitungen). Bestehende Abwasserleitungen sind bei Bautätigkeiten auf ihre Dichtigkeit hin zu überprüfen oder ggfs. Einer optischen Überprüfung zu unterziehen die in bestimmten Zeitintervallen zu wiederholen ist. Hierfür sind an die Rohrleitungen ggf. höhere Anforderungen bei Planung und Ausführung zu stellen (siehe Arbeitsblatt ATV-DI/INK-A 142, Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten).

Erdwärmenutzung ist in Zone III und Zone B der Heilquellen nicht zulässig.

V. Hinweise

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

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

Archäologische Funde

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

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

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

Schutz des Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittelbelastung
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Rheinland-Pfalz.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Abteilung für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Kreuznach während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durch-zuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Zisternen
Eine Versickerung des Regenwassers ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung der Abflussspitzen ist mittels Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch Regenwasserspeicher (Zisternen) mit Drosselung auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den. Regelwerken des ATV.

Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Baugrund
Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

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

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

Bauwerksabdichtung
Aufgrund der Tatsache, dass das Grundwasser bis in dem Bereich und auch über die Kellersohle ansteigen kann, sin die erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 abzudichten.

Maßnahmen zur Vermeidung
V1 Ökologische Baubegleitung
Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in die Koordinierung der Rückbaumaßnahmen des Fachwerkgebäudes eingebunden.

Im vorliegenden Fall sollte das Fachwerkgebäude unmittelbar vor Beginn der Rückbaumaßnahmen (idealerweise 1 Tag zuvor) durch die ÖBB auf Nester gebäudebrütender Vogelarten (z.B. Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz) sowie auf Spaltenquartiernutzungen (Tagesverstecke) von Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) überprüft werden.

Werden besetzte Nester gefunden, muss mit dem Beginn der Rückbaumaßnahmen bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abgewartet werden.

Für den Fall, dass Tagesverstecke von Fledermäusen gefunden werden, muss mit dem Beginn der Rückbaumaßnahmen bis zum Abwandern der Tiere in neue Tagesverstecke abgewartet werden (bei der Zwergfledermaus i.d.R. nach wenigen Tagen).

Die ökologische Baubegleitung führt ebenso ggf. erforderlich werdende Sicherungs- und Rettungsmaßnahmen einzelner Tiere durch.

Die ökologische Baubegleitung hat darüber hinaus die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie bestmögliche Verhinderung von Individualtötungen streng geschützter Eidechsenarten.

Aufgrund der zuvor dargelegten Informationen und Untersuchungsergebnisse ist hier eine hohe fachliche Kompetenz in Bezug auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlich.

V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

V3 Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums:
Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verbietet zum Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 01. März bis 30. September das Fällen und Roden von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen. Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in vorgenanntem Zeitraum auf keiner Fläche stark zurückgeschnitten oder beseitigt werden (schonende Formschnitte sind erlaubt).

Der gesetzliche Rodungszeitraum ist nicht nur für Gehölze, sondern auch für Efeugebüsche einzuhalten.

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

Bergbau/Altbergbau
Das Plangebiet wird von dem aufrechterhaltenen Bergwerksfeld „Münster am Stein" (Sole), dem gleichnamigen Solebetrieb „Münster am Stein" sowie von dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Rheingrafenberg" (Kupfer) überdeckt.

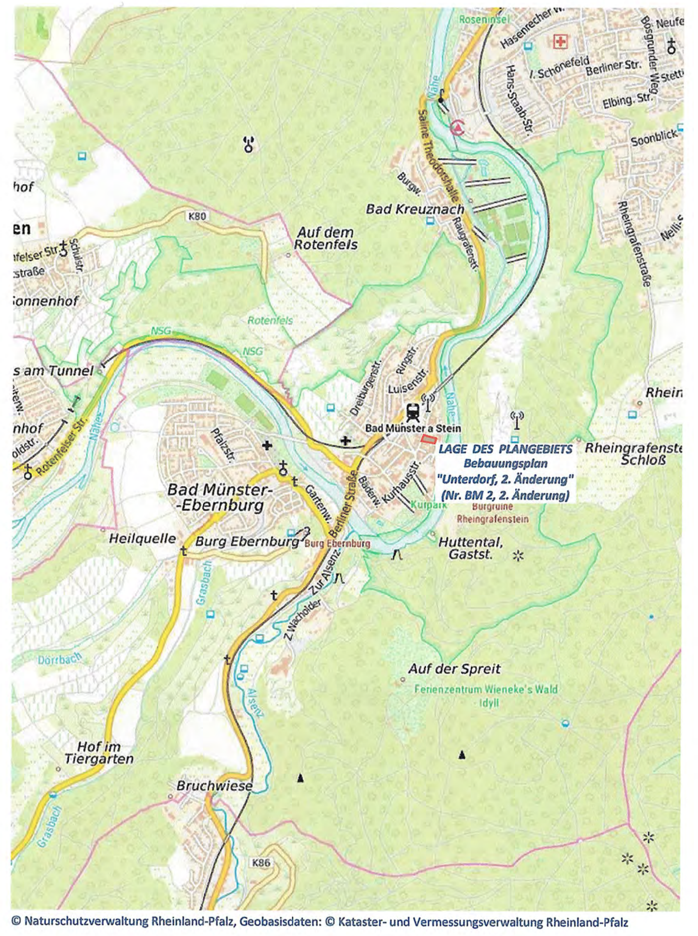
Brandschutz
Bei der Aufstellung von Brandschutzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass in Bad Münster am Stein-Ebernburg kein Drehleiterfahrzeug verfügbar ist.

Solaranlagen
Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der Solarzellen ist seitens des Vorhabenträgers zu gewährleisten, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

Löschwassermenge
Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	2.165	0,22	100,00
Baufläche gesamt: Allgemeine Wohngebiete	1.560	0,16	72,06
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	605	0,06	27,94
Straßenverkehrsflächen	605	0,06	27,94

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss im Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am	21.02.2019
2.	Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am	03.07.2020
3.	Öffentliche Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am	03.07.2020
4.	Frühzeitige Beteiligung öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis	13.07.2020 31.07.2020
5.	Mitteilung der frühzeitigen Beteiligung an TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	01.07.2020
6.	Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am	29.04.2021
7.	Öffentliche Bekanntmachung Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB am	17.05.2021
8.	Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	26.05.2021 30.06.2021
9.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	22.11.2021

Bad Kreuznach, den 17.01.2022

[Unterschrift] (Siegel) STADT BAD KREUZNACH

Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Bad Kreuznach, den 17.01.2022

[Unterschrift] (Siegel) STADT BAD KREUZNACH

Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 24 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 20.01.2022 im öffentlichen Anzeiger. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2022 in Kraft.

Bad Kreuznach, den 20.01.2022

[Unterschrift] (Siegel) STADT BAD KREUZNACH

Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- in der jeweils gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS. WSW & PARTNER

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH, STADTTEIL BAD MÜNSTER AM STEIN-EBERNBURG "UNTERDORF, 2. ÄNDERUNG" (Nr. BM 2, 2. Änderung)

Auftraggeber
DREIKLANG LIVING GmbH & Co. KG

Inhalt
BEBAUUNGSPLAN

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 03/20	STREY 03/20	1 : 500	1.350/0.841	1026-BP-Sd

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Vorentwurf: Ergänzung der Fläche für Tiefgarage (Tg)	VATTER / SCHLÖSSL	18.05.2020
b	Änderungen/Ergänzungen gem. Architekt mit E-Mail vom 29.05.2020	VATTER / SCHLÖSSL	02.06.2020
c	Einarbeitung Stellungnahmen gem. § 4 (1) u. § 3 (1) BauGB/Erstellung Entwurf	BRÄMER / SCHLÖSSL	18.08.2020
d	Erstellung Satzungsexemplar	BRÄMER / SCHLÖSSL	07.07.2021

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

N:\STADTBAU\1026\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\1026_BPS-UTM_211201.DWG