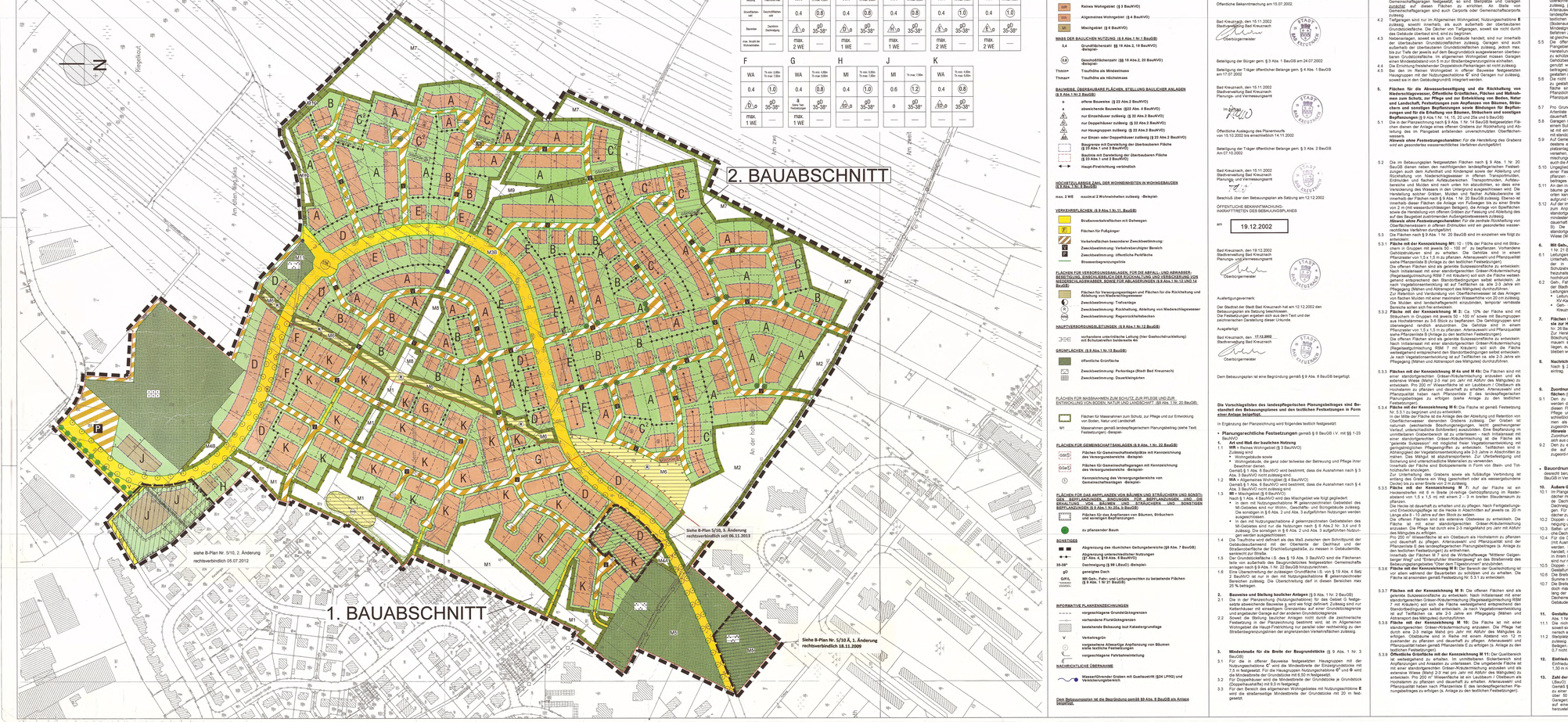
STADT BAD KREUZNACH BEBAUUNGSPLAN 5/10 ÄNDERUNG "IN DEN WEINGÄRTEN" M 1:1000



Fußschema der Nutzungsschablone

A	B	C	D	E
WR	WR	WR	WA	WA
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
0	0	0	1,0	1,0
ED	ED	ED	ED	ED
35°-38°	35°-38°	35°-38°	35°-38°	35°-38°
max. 1 WE	max. 1 WE	max. 1 WE	max. 2 WE	max. 2 WE

F	G	H	J	K
WA	MI	MI	MI	WA
0,4	0,4	0,6	0,6	0,4
1,0	1,0	1,2	1,2	1,0
ED	8			ED
35°-38°	Zahn bei Satteldach			35°-38°
max. 1 WE	max. 1 WE			max. 2 WE

Bezeichnungen der Nutzungsschablone

art der baulichen Nutzung	Traufhöhe bmx Traufhöhe hmax
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahlen- oder Bauteilangaben
max. Anzahl der Wohneinheiten	

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) - Beispiel
- (0,8) Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) - Beispiel
- Tmin+ Traufhöhe als Mindestmaß
- Tmax+ Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2, 24 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§23 Abs. 4 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Baulinie mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs.1 Nr.2Bs. 3 BauGB)
- Haupt-Firstrichtung verbindlich

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig - Beispiel

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11, BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
- F Flächen für Fußgänger
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Grünzweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser
- E Die Mulden sind landschaftsgerecht einzubinden, temporär versickernde Bereiche sollen sich frei entwickeln.
- Zweckbestimmung: Rückhaltung, Ableitung von Niederschlagswasser
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen (hier: Gas)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage (Stadt Bad Kreuznach)
- Zweckbestimmung: Dauerkleingarten

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag (siehe Text, Umweltbericht)

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- GbaR Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Kennzeichnung des Versorgungsobjektes - Beispiel
- GGaR Flächen für Garagen mit Kennzeichnung des Versorgungsobjektes - Beispiel
- Kennzeichnung des Versorgungsobjektes von Gemeinschaftsanlagen - Beispiel

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 35-38° Dachneigung (§ 9 (4) BauGO -Beispiel-
- gD geneigtes Dach
- GIFs, GIFm, GIFd Garten, Park- und Lattengerüchten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung inkl Katastergrundlage
- V Verkehrsgrün
- vorgeschlagene Alleartige Anpflanzung von Bäumen sowie neuanlage Festsetzungen
- vorgeschlagene Fahrbahnmeitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzzonen Grenzen mit Quellenurkt (§34 LPlG) und Verwaltungsbereich

Den Bebauungsplan ist die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB als Anlage beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.03.2002

Öffentliche Bekanntmachung am 15.07.2002.

Bad Kreuznach, den 15.11.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.07.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 17.07.2002

Bad Kreuznach, den 15.11.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

STADT BAD KREUZNACH

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
von 15.10.2002 bis einschließlich 14.11.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB Am 07.10.3002

Bad Kreuznach, den 15.11.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

STADT BAD KREUZNACH

Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung am 12.12.2002

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM ERFOLGTEN BEBAUUNGSPLANES

am **19.12.2002**

Bad Kreuznach, den 19.12.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

STADT BAD KREUZNACH

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 12.12.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt

Bad Kreuznach, den 17.12.2002
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

STADT BAD KREUZNACH

Oberbürgermeister

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages und Bepflanzung des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

Ergänzung der Planbezeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
Gemäß § 9 Abs. 8 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind
1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 8 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind
1.3 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet wie folgt gegliedert:
- In dem mit Nutzungsziffer/ziffer **M** gekennzeichneten Gebiet(e) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.
Gemäß § 1 Abs. 10 Nutzungsschablone **E** gekennzeichneten Gebietsteilen des MI-Gebietes sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 3-8 und 3 zulässig. Die Anlagen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.
1.4 Die Grundflächen (GR) sind als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße, zu messen in Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.
1.5 Der Grundstückstiefe i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der Grundstücke, die innerhalb der Baugrenzen/Baulinien/Bauflächen entlegen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten.
1.6 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur in den mit Nutzungsziffer/ziffer **E** gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Überschreitung darf in diesen Bereichen max. 25 % betragen.

2. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für das Gebiet festgesetzte abweichende Bauweise **a** wird wie folgt definiert: Zulässig sind nur Aktenhauser mit seitlichem Grenzabstand auf einer Grundstücksgrenze und angebauter Garage auf der anderen Grundstücksgrenze.
2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird festgesetzt, die in der zeichnerische Festsetzung (in der Planzeichnung) bestimmt wird, ist im Allgemeinen Wohngebiet die Haupt-Firstrichtung nur parallel oder rechtwinklig zu den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

3. **Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
3.1 Gemäß § in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen mit der Nutzungsschablone **G**[2] sind die Mindestbreite der Einzelgrundstücke mit 7,5 m festgesetzt. Für die Hausgruppen Nutzungsschablone **G**[2] und **G** wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 6,50 m festgesetzt.
3.2 Für Doppelhäuser wird die Mindestbreite der Grundstücke je Grundstücks (Doppelhaushälfte) mit 8,0 m festgesetzt.
3.3 Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Nutzungsschablone **E** wird die straßenseitige Mindestbreite der Grundstücke mit 20 m festgesetzt.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) keine unterder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, so sind Stellplätze und Garagen zulässig auf diesen Flächen zu errichten. An Stelle von Gemeinschaftsgaragen sind auch Carports oder Gemeinschaftsarports zulässig.
4.2 Tiefgaragen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet, Nutzungsschablone **E** zulässig, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht durch das Gebäude überdeckt sind, sind zu begrünen.
4.3 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie bis zur Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
4.4 Die Errichtung freistehender Doppelhaus-Parkaragen ist nicht zulässig.
4.5 Bei den im Reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen mit der Nutzungsschablone **G**[2] sind Garagen nur zulässig, soweit sie in den Gebäudegrundriß integriert werden.

5. **Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen zur Ausführung der Bepflanzungen, Erhaltung vorhandener Bäume, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15, 20 und 25a und b BauGB)
5.1 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen dienen der Anlage eines offenen Grabens zur Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: *Für die Herstellung des Grabens ist eine gesonderte wasserrechtliches Verfahren durchzuführt.*

5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen neben den nachfolgenden landespflegerischen Festsetzungen auch dem Aufenthalt und Kinderspiel sowie der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in offenen Transportmulden. Erdmulden und flachen Kiesbuchsenen. Transportmulden, Aufbaubereiche und Mulden sind nach unten hin abzudichten, so dass eine Versickerung des Wassers in den Untergrund ausgeschlossen wird. Die Mulden sind landschaftsgerecht anzulegen, temporär versickernde Bereiche sollen sich frei entwickeln.
5.3 **Fläche mit der Kennzeichnung M1:** 10 - 15% der Fläche sind mit Strauchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² zu bepflanzen. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Anteiraussaat und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
5.4 **Fläche mit der Kennzeichnung M2:** Die Fläche ist mit Gehölzen wie folgt zu bepflanzen: Nach Initialsaat mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung (Regiesaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen. Zur Retention und Verdunstung von Oberflächenwasser ist das Anlegen von flachen Mulden mit einer maximalen Wassertiefe von 20 cm zulässig. Die Mulden sind landschaftsgerecht einzubinden, temporär versickernde Bereiche sollen sich frei entwickeln.
5.5 **Fläche mit der Kennzeichnung M3:** Die 10% - 15% der Fläche sind mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² sowie mit Baumgruppen mit jeweils 10 - 15 Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Anteiraussaat und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
5.6 **Fläche mit der Kennzeichnung M4:** Die Fläche ist gemäß Festsetzung der 5.3.1 zu begrünen und zu entwickeln.
Im Mitte der Fläche ist die Anlage des der Ableitung und Retention von Oberflächenwasser dienenden Grabens zulässig. Die Anlage ist in naturnaher ingenieurtechnischer Bauweise herzustellen. Die Anlage erfordert Verlauf, unterschiedliche Sohlbreiten) auszubilden. Eine Bepflanzung ist unnötigerweise Gelegenheit zu ergreifen, um Gebüschgruppen und Sicherung sind unterschiedliche Materialien zu verwenden.
Die Anlagen der Fläche sind Biotopelemente in Form von Biehl- und Tolchsteinen anzulegen.
Die Sohle des Grabens soll ein fließfähige Verbindung ist anfänglich des Grabens ein Weg (geschottert oder als wassergebundene Decke) bis zu einer Breite von 2 m pflanzbar.
5.7 **Fläche mit der Kennzeichnung M** 7: Auf der Fläche ist ein Heckenstreifen mit 8 m Breite (4-reihige Gehölzpflanzung im Rasterabstand von 1,5 x 1,5 m) mit einem 2 - 3 m breiten Staudensaum zu pflanzen.
Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach Fertigstellung- und Entwicklungsfläge ist die Hecke in Abschnitten auf jeweils ca. 20 m Länge alle 8 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
Die Fläche ist nach § 9 Abs. 8 BauGB extensiv zu entwickeln. Die Fläche ist jeweils einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusaen. Die Pflege hat jeweils alle 2-3 Jahre(jährlich) zu Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen.
Pro 250 m² Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anteiraussaat und Pflanzqualität siehe der Pflanzenliste B (als landespflegerische Planungsbeiträges zu messen in Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.
5.8 **Fläche mit der Kennzeichnung M** 8: Auf der Fläche ist ein Streuobstwiese mit Obstbäumen (Hochstamm) und einer Wiese (Mähwiese) anlegen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten.
5.9 **Fläche mit der Kennzeichnung M 9:** Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusaen. Die Fläche ist durch eine 2-3 reihige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Obstbäume sind in Reihe mit einem Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anteiraussaat und Pflanzqualität haben gemäß Pflanzenliste E zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
5.10 **Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung M 11:** Die Quellbereich ist weitestgehend zu erhalten. Im unmittelbaren Bächerbereich sind Aufpflanzungen und Ansaaten zu unterlassen. Die umgebende Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen und als Parkanlage (Stadt Bad Kreuznach) zu pflegen. Die Fläche ist jährlich zu entsaamen. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum (Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anteiraussaat und Pflanzqualität haben gemäß Pflanzenliste E zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

5.4 Entlang der Heusterstückfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche beibehalt einer Bauzone zu pflanzen **Hochstamm M 3b** des landespflegerischen Planungsbeitrages). Der Abstand der Bäume ist mit Abstand der Fahr 15 m nicht unterschreiten und 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Bereich von Straßeneinmündungen zulässig, jedoch darf die grüdne lotrte Vrahte 30 m nicht überschreiten. Artenauswahl und Pflanzqualität sind die Pflanzenliste A, die landespflegerische Planungsbeiträge (Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Die Baumdorte für die Bäume sind fachgerecht (Bodenaustausch, Belüftungs- und Bewässerungsset) mit einer Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.
5.5 Der öffentliche Grünfläche (Parkanlage) am Bach/Weid-Pond des Plangebietes wird durch die Maßnahmenbeitrag gequert. Bei der Herstellung der Straße sind die vertretenden Planen Planungsgrundsätze zu achtzten und zu erhalten. Dies gilt vor allem für die eingewachsenen Gehölzbestände. Der Bereich hat nicht als Bauzone oder Lagerfläche genutzt werden (Ausnahme **M 5** des Landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Anlage der Straße ist mit einer Bauzeitenbeschränkung versehen zu gestalten (Einrichtung von Bauzgrenzerhalten, Bodegrate).
5.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, auf mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind standortgerechte und einheimische Gehölze mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch auf 2 m² zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität nach Pflanzenliste C.
5.7 Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.8 Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm zu versehen. Die Dachfläche ist auf einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen oder mit einer Sedumsprossenmischung zu bepflanzen und zu pflegen.
5.9 Auf Gemeinschaftsstellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Straßenbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind so anzuordnen und zu verwenden, welche mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Sastgutmischungen zu versehen sind. Artenauswahl und Pflanzqualität sind auch die Anlage überfahrbarer Baumscheiben zulässig.
5.10 Ungegliederte Fassadenflächen (ohne Fenster und Öffnungen) sind auf einer Fassadenbreite von 5 und mehr Metern mit Ranke- und Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste D des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anlage) zu begrünen.
5.11 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) mit Ballen zu pflanzen, ortes kann in Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abgewichen werden.
5.12 Auf der im Maßgebiet nit der Nutzungsschablone **E** festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern ist eine Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit 1,5 m Breite von mindestens 6 m und einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B). Die nicht mit Gehölzen bestockten Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusaen und als extensive Wiese (Mahd 2-3 mal im Jahr) zu entwickeln.

6. Mit Gaß-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas AG zur Führung und Unterhaltung einer unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung. Bestimmt ist in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechtes ist ein Schutzstreifen von 4 m vorgesehen. Überbauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Die Auflagen der "Anweisung zum Schutz von Gasfernleitungen" sind zu beachten.
6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Kreuznach und der Stadtwerke Bad Kreuznach gemäß Planeintrag. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:
- Leitungsrecht für die Verlegung einer Ortsnagelerung und eines 20-kV-Kabels
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Bad Kreuznach zur dauerhaften Unterhaltung der vorgenannten Leitungen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB)
7.1 Die Anlagen des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterstützende Stützbauwerke (Rückwandsteine) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig und zu dulden und vorübergehend weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Nach § 24 Landespflegegesetz gesetzliche Quellbereiche gemäß Planeintrag.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
9.1 Den zu den Flächen **M 1** bis **M 11** festgesetzten Grundzuordnungen werden die Flächen **M 1** bis **M 11** gesamtzugeordneten Flächen sowie die auf Flächen jeweils ausschließenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entschließlich der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: *Die Kennzeichnung der Zuordnungen zu den Eingriffen einerlaubt der anderen Bauabschnitte ergibt sich aus den landespflegerischen Planungsbeitrag.*
9.2 Den zu ermittelnden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
10.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer als Satteln, Pult, Zelt- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 35° - 38° festgesetzt. Ausnahmen der Dachformen sind nur als Ausnahme zulässig.