Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach
„Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)"

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

- MI Allgemeines Vorbehaltgebiet (§4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- GEe GEe1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§6 BauNVO mit Verbindung mit §1 BauNVO)
- GEi Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gastronomie (§11 BauNVO)
- TF E1 Textliche Festsetzung Textfeldern für unterschiedliche Emissionskontingente (§1 Abs.4 BauNVO)
- TF E2 Textliche Festsetzung für Zusatzkontingente (§1 Abs.4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO) mit Zulässigkeit der Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO
- GFZ 1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- II Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Maximale Traufhöhe in Metern (Definition und Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen)
- FH Maximale Firsthöhe in Metern (Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

- a Abweichende Bauweise
- a* Abweichende Bauweise aber ohne Längenbegrenzung bei Gebäuden)
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung

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

- StP Nichtüberdachte Stellplätze
- StpCa Stellplätze und Carports

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kita (jüdische Kultusgemeinde)
- Fläche für soziale und gesundheitliche Zwecke (Altenpflegeheim)

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

- Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahnen und Fußwege nur zur Verdeutlichung ohne Festsetzungscharakter)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
- Parkplatz (priv. private Stellplätze)
- Fußweg
- Radweg
- Verkehrsberuhigte Zone
- Einfahrt
- Verkehrsgrün (Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Versorgungsleitungen (nur außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)

Öffentliche und Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche und private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- ÖGP Öffentliche Grünfläche Bürgerpark
- PGH Private Grünfläche Park
- PGS Private Grünfläche Spielplatz
- PGU Private Grünfläche "Uferhuth"

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

- Extensive Gestaltung ehemaliger Ackerflächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- LEK Abgrenzung mit Kenn-Nr. (siehe Textfestsetzungen und Begründung)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verwaltung und Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LPB Abgrenzung eines Lärmpegelbereiches (LPB) gemäß DIN 4109 (1989)
- Beschränkung der Zulässigkeit von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume in Sinne der DIN 4109

Festsetzungen für den Erhalt und die Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anlage von Baumpflanzungen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit Kenn-Nr. zur Zuordnung entsprechender Textfestsetzungen

Sonstige Festsetzungen

- Erhaltungsbereich (§172 BauGB) zur Sicherung der ehemaligen Kasernengebäude und der jüdischen Kultusgemeinde Alzeyer Straße

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen, unterschiedlicher Maße der Nutzung sowie unterschiedlicher Teilflächen für Emmissionskontingente
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit schädlichen Bodenveränderungen belastet ist (siehe Nr. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen, deren gemäß §9 Abs. 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet sind

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (FNAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2007 (BGBl. I S. 1306), zuletzt geändert durch Artikel 405 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.8.2016 I 1972

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 413 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365)

Landeskennzeichnung Rheinland-Pfalz (LBauKzO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 240)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz(LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273)zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

Landes-Bodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBoSchG) vom 25. November 2005 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 205, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.8.2016 I 1972

Bundesimmissionsschutz (BImSchG) Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.8.2016 I 1972

16. BImSchV Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990

DIN 18005
Schallschutz im Städtebau; Berechnung und Beurteilungspegel

RLS-90 Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Straßen

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 1987

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§6 BauNVO)

Die im Plan mit **WA** gekennzeichneten Flächen werden als **Allgemeines Wohngebiet** i.S. des §4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Mischgebiete (§6 BauNVO)

Die im Plan mit **MI** gekennzeichneten Flächen werden als **Mischgebiet** i.S. des §6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind (abweichend von §6 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§6 BauNVO in Verbindung mit §1 BauNVO)

Die im Plan mit **GEe** und **GEe1**gekennzeichneten Flächen werden als **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

Zulässig sind

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Neben Dienstleistungen sind dies vor gewerblichen Nutzungen aus dem sozialen, gesundheitlichen, sport- und freizeitbezogenen Bereich sowie der Gastronomie. Dazu kommen, soweit die Vorgaben zu Maß und Gestaltung der baulichen Nutzungen eingehalten werden und Wohnen ausgeschlossen ist, Wohnen und produzierende Betriebe, wenn sie nicht wesentlich störend sind.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche, soziale für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen im Sinne des §8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig, wenn sie zum Betrieb integriert, dem Betrieb bzw. der Nutzung zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsleiter, sofern sie baulich integriert, dem Betrieb bzw. der Nutzung zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (abweichend von §8 BauNVO):

- das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gastronomie (§11 BauNVO)

Die im Plan mit **SO** gekennzeichneten Flächen werden als **Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gastronomie** festgesetzt. Zulässig sind dort

- Schank- und Speisewirtschaften sowie dem baulich integrierte Kioske und Läden, die dem Betriebsablauf der Gastronomie dienen, einschließlich zugehöriger Freisitze, Terrassen etc.
- die gemäß Stellplatzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zur Genehmigung dieser Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze.

1.1.5 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4, § BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK(nach DIN45691 weder tags (7, 6(6) - 22:00 Uhr) noch nachts (tl. 22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK(T)	LEK(N)
TF E1.1	55	40
TF E1.2	55	40
TF E1.3	55	40
TF E1.4	55	40
TF E1.5	55	40
TF E2.1	55	40
TF E2.2	55	40
TF E2.3	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis I legende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent LEK(i) der einzelnen Teilflächen durch LEK(i)+LEK,(ka) ersetzt werden.

Sektor	LEK(ka)	Sektor	LEK(ka)
A	0	F	3
B	1	G	4
C	2	H	5
D	3	I	6
E	4		

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln darf, wird nach gemäß DIN 45691 aus den für die jeweilige Teilfläche festgesetzten Kontingenten (Immissionskontingente LEK) und ggf. Zusatzkontingenten (LEK,(ca), sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.5 und §§16-21a BauNVO)

Als Bezugspunkt 0,00 m für die Festsetzung zur **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)** gilt die Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstmaß festgesetzt.

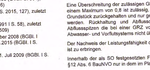
Die maximale Traufhöhe (TH) ist als Schnittpunkt der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Flachdächer gilt analog die Oberkante des Flachdachbereichs (Attika) als Traufhöhe. Die Festsetzungen zur Traufhöhe kommen in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Aufbauten und Geschosse mit Flachdach die gegenüber der Gebäudeaußenwand um mindestens 1,5 m zurückversetzt sind, dürfen eine Höhenüberschreitung bis zur angegebenen Firsthöhe überschreiten.

Für untergeordnete Aufbauten, Treppenhäuser etc., die nicht als Flachdach ausgebildet sind, gelten nur die Begrenzungen der Firsthöhe. Die Festsetzungen zur Traufhöhe kommen in diesem Fall nicht zur Anwendung.

In den **GEi** Gebiet Flächen sind die Gebäude mit einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.



Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO um 50% bis zu einem Maximum von 0,8 ist zulässig, wenn die entsprechenden Voraussetzungen eingehalten werden. Grundstück zulässigen und nur geringfügig in die Grundfläche hineinragenden abgeschlossenen Vorbauten, Balkonen, Loggien und Terrassen sind bis zu dimensionieren, dass die Aufbauten die die sind GRZ von 0,8 zu überschreiten Maßgeben und Bestimmungen Abweisen- und Vorflutsystems nicht überschreiten.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Anlagen oder sonstiger Maßnahmen ist zu erbringen.

Innerhalb der als **SO** festgesetzten Fläche sind Stellplätze einschließlich Zufahrten gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb des im Plan festgesetzten Umfeld (450 qm) zulässig.

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

Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gebiete wird folgende **abweichende Bauweise** a festgesetzt:

Zulässig sind - analog zur offenen Bauweise i.S. §22 Abs. 1 BauNVO - Gebäude mit Grenzabstand gemäß Vorgaben der LBauO jedoch ohne Längenbegrenzung.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Zu beachten der erhöhten Kasernengrenzen entlang der Alzeyer Straße und Eberhard-Anwander-Straße (sogenannte „Ihr Gruppe") können die dort aus Gründen der Lärmbelastung abstandsrahmen sehr weg am Seiten(ersetzen) Baugrenzen für untergeordnete Anbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Eingangsüberdecke o. bis Vordächer und ähnliche Bauteile, die die Baugrenze um maximal 1,5 m überschreiten, sowie Balkone, Loggien und Terrassen, Wintergärten, Erker und ähnliche Bauteile, die die Baugrenze um bis zu 2,5 m ist zulässig, sowie die Balkone und sonstige Überschreitungen durch untergeordnete Anbauten sowie Erker um bis zu 1 Meter zulässig die jeweiligen Gebäudes insgesamt ausmachen.

Dies gilt entsprechend auch für die der Dürerstraße zugewandte Seite der Restandgebäude des ehrigen Mischgebiets.

Darüber hinaus ist entlang der Fassaden, für die Festsetzungen bisrichtlich der Zulässigkeit zum Offnen gegeben Fenster schutzbedürftiger Räume besteht, eine Überschreitung durch eine geschlossene vorgehängte Gleitfassade unabhängig einer Leuchtengrenzerfindung in der o.g. Teile von bis zu 2,5 m zulässig.

1.5 Flächen und Zulässigkeit für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §14 BauNVO)

Sofern im Plan innerhalb der Baugrundstücke Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung StpJ oder StpCa festgesetzt sind dürfen nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der so festgesetzten Flächen errichtet werden.

Carports dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der mit StpCp festgesetzten Flächen errichtet werden.

Östlich der Alzeyer Straße (zwischen Alzeyer Straße und dem ehemaligen Kasernengebäude Kern-Nr. 5301) sind Carports darüber hinaus in dem dort festgesetzten **Mischgebiet** in den Stellen zwischen dem bestehenden Gebäude, einschließlich einer gedachten Linie zur Verlängerung der Fassade parallel zur Alzeyer Straße bis zur Grundstücksgrenze und der Alzeyer Straße nicht zulässig.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Die im Plan festgesetzte **Fläche für soziale und gesundheitliche Zwecke** ist der jüdischen Kultusgemeinde zugeordnet.

1.7 Verkehrsflächen

Im Bereich nördlich der „Johnf.-Kennedy-Straße zwischen Hannah-Arend-Straße und Eberhard-Anwander-Straße ist ausnahmsweise eine Grundstückseinfahrt zur „Johnf.-Kennedy-Straße zulässig, wenn im Zuge der Grundstückserschließung ein Grundstück geöffnet wird, das nicht an der Hannah-Arend-Straße oder Eberhard-Anwander-Straße angrenzt.

Im Bereich des Sondergebiets Gastronomie ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 10 m von der Alzeyer Straße zulässig.

1.8 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen zum Zweckbestimmung Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15a BauGB und zum Maß der baulichen Nutzung nach §16 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO

1.8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Bürgerpark" (ÖG)

Die im Plan als **öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Bürgerpark"** festgesetzte Fläche ist im Sinne der genannten Zweckbestimmung als stadtteilbezogene öffentliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Dies umfasst insbesondere (sowohl in Teilbereichen) eine parkartige Gestaltung mit Fuß-/ Radwegen, Aufenthalts- und Rückzugsbereichen, Spiel- und Liegeflächen.

1.8.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Park" (PG)

Die im Plan als private **Grünfläche Zweckbestimmung "Park"** festgesetzte Fläche ist als parkähnliche öffentlich zugängliche Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

In den so festgesetzten Flächen am Rand sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

1.8.3 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz" (PG2)

Die im Plan als **private Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz"** festgesetzte Fläche ist als Spielplatz zu gestalten und zu unterhalten.

In den so festgesetzten Flächen am Rand sind nicht überdachte Stellplätze zulässig

1.8.4 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Uferhuth" (PG3)

Die im Plan als private Grünfläche Zweckbestimmung „Uferhuth" festgesetzte Fläche ist als Grünfläche um den zur Erhaltung festgesetzten Uferhuth zu gestalten und zu unterhalten.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.13 und Nr.21 BauGB)

Zur Führung und Wartung/ Unterhaltung von Versorgungsleitungen außerhalb der Baudecken Grün- und Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig und sind durch Grundstückseigentümer zu dulden.

LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach zur Führung eines Abwasserkanals in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht entlang eines magesamt 3,5 m breiten Streifen beiderseits der Leitungstrasse zur Wartung und Unterhaltung.

LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach zur Führung eines Abwasserkanals in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht entlang eines magesamt 3,5 m breiten Streifen beiderseits der Leitungstrasse zur Wartung und Unterhaltung.

LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach zur Führung eines Versorgungsleitungen in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht entlang eines magesamt 3 m breiten Streifen beiderseits der Leitungstrasse zur Wartung und Unterhaltung.

LR 4 Leitungsrecht zugunsten der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach zur Führung eines Abwasserkanals in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht entlang eines magesamt 3 m breiten Streifen zur Wartung und Unterhaltung.

WR Wegerecht zugunsten der Stadt Bad Kreuznach zur Führung eines Fuß-/ Radweges.

GFLR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 7349 und 7350

GFLR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 7349 und 7350

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenhaulente

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" entsprechend der nachfolgenden Tabelle auszubilden.

Lärmpegelbereiche	Maßgebliche Außenlärmpegel
I	55 dB(A)
II	60 dB(A)
III	65 dB(A)
IV	70 dB(A)
V	75 dB(A)
VI	80 dB(A)
VII	85 dB(A)

Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße, Raumhöhe und Raumgeometrie, Konstruktionsgrundlagen auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von Nummer 5 nach §31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche als die in Abs.1 festgesetzten Zuordnungen können in diesem Fall entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Beschränkung der Zulässigkeit von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109

In den im Plan so festgesetzten Fassadenabschnitten sind keine zum Öffnen geeignete Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig.

Alternativ zu dieser Einschränkung der Grundstücksnutzung kann eine gleichzeitige vorgehängte Glasfassade zur Gewährung des Lärmschutzes gewährt werden. Die Gleitfassade muss vor den Grundstücksfläche, einschließlich der diesbezüglichen Öffnungsarten, sind zu beachten.

2.1 Festsetzungen für den Erhalt und die Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.1.1Begrünung von Park- und Stellplätzen

Für die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzten Flächen und für die Stellplätze innerhalb der privaten Baugrundstücke gelten folgende Festsetzungen zur Begrünung:

Je 8 Stellplätze Parkplätze ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum gemäß beiliegender Artenliste in mindestens 3fx Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Überdachung von Carports ist dort, wo genauere Festsetzungen zu deren Lage und Gestaltung getroffen sind (StpCp) ist in Verbindung mit einer Begrünung zulässig.

Zur Sicherstellung ausreichender Wurzelräume und Wuchsbedingungen sind unbebaute Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 6 qm zusammenhängend dauerhaft zu begrünen und mit Vorkehrungen gegen Überfahren zu schützen. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Einzelfall andere Begrünungsarten zulässig, wobei Ersatzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung wie Baumscheiben und Rosten, Loshecksteinen etc. vorzusehen.

Vorhandene und erhaltene Bäume können auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass es vor einem möglichst fähigen Übergrünung der Stellplätze und Zufahrten kommt. D.h. sie sind in unmittelbarer räumlichen Zuordnung zu den Stellplätzen oder jeweils entlang ihrer Stirnseite anzulegen.

In Falle vorhandener Leitungen unterirdisch in den Bereichen, wo Pflanzungen geplant sind, ist eine Abstand eingehalten zur Einhaltung der notwendigen Schutzgebiete zulässig. Zusätzlich kann die Pflanzungen an einen geeigneten anderen Stelle des Grundstücks erfolgen. Sie sind aber nicht auf ggf. dort zusätzlich festgesetzte Pflanzungen anzrechnet.

2.1.2Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB)

Die im Plan entsprechend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen in mindestens 4xx Qualität gebräuchlicher Artenliste zu ersetzen.

An den im Plan festgesetzten Stellen sind großkronige, hochstämmige Bäume gemäß beiliegender Artenliste in mindestens 3xx Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Anpflanzung sowie Wurzelräume und Wuchsbedingungen sind unbebaute Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 6 qm zusammenhängend dauerhaft zu begrünen und entsprechendes gegen Überfahren zu schützen. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Einzelfall andere Begrünungsarten zulässig, wobei Ersatzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung wie Baumscheiben und Rosten, Loshecksteinen etc. vorzusehen.

In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 5 m, in Ausnahmen bis zu 10 m, abgewichen werden, soweit die Gesamtzahl gewährleistet bleibt.

2.1.3Anlage von Pflanzstreifen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Im Plan so festgesetzte Flächen für den Anbau von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Je volle 25 m Straßenfront (bei Eckstandortgrundstücken gemessen zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der vorderen und seitlichen Grundstücksbegrenzung) ist jeweils mindestens eine großkronige, hochstämmige Baumreihe aus Sorte Sorbus aria Magnifica in mindestens 3xx Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene und erhaltene Bäume auch anderer Arten innerhalb des betreffenden Streifens können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

Soweit dies nicht durch entsprechende Festsetzungen explizit ausgeschlossen ist, ist jeweils eine Zufahrt je Grundstück und mit maximal 10 m Breite zulässig.

Die Anlage von Parkplätzen bzw. privaten Stellplätzen ist nur in den Streifen westlich der Eberhard-Anwander-Straße zulässig. Dort sind in Zuordnung zu den beiden bestehenden Gebäuden jeweils mindestal 24 Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Straße und in Gruppen von jeweils maximal 10 in Stellplätze zulässig.

M2

In den betreffenden Streifen ist ein durchgehender, mindestens dreireihiger Gehölzstreifen mit Strauch- bzw. Heckenpflanzungen aus Sträuchern zur optischen Abschirmung neu zu pflanzen und zu unterhalten. In den Abschnitten mit weniger als 3 m Breite ist eine Reduzierung auf eine Reihe je Meter Gehölz zulässig.

M3

Je volle 20 m Straßenfront ist jeweils mindestens eine großkronige, hochstämmige Baumreihe aus Sorte Sorbus aria Magnifica in mindestens 3xx Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Verzickerung von Oberflächenwasser in den Kanalnetz unterhalb einer Prüfung durch die Fachbehörde im Einzelfall - nicht möglich und zulässig ist. Dies wurde bei der Dimensionierung des Entwässerungssystems sowie der Begrenzung der Überbaubarkeit Fläche berücksichtigt.

Es sei in diesem Zusammenhang noch einmal ausdrücklich auf die Einhaltung von zum Maß der baulichen Nutzung und ab dem ggf. bei Überschreiten der GRZ zu ergreifenden Rückhaltemaßnahmen hingewiesen.

Pflanzabstände bei Leitungen

Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen sollte zwischen Baumpflanzungen und Leitungsrissen mindestens 2,5 m, besser 3 m dieser Leitungsrechte unter Westen. Genauere Pflanzsichten sind zulässig, sofern die Breite gleich bleibt und ausgleichend eine entsprechende Verlagerung der Leitungsrechte in die nicht bebauten Zufahrtsbereich erfolgt. Innerhalb M3 sind darüber hinaus je Grundstück kleinere Zugänge und Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8 m zulässig.

M4

Pflanzung analog M2: In den betreffenden Streifen ist ein durchgehender, mindestens dreireihiger Gehölzstreifen mit Strauch- bzw. Heckenpflanzungen aus Sträuchern zur optischen Abschirmung neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzung ist in einer Dichte von im Mittel mindestens einer Pflanze je 1,5 * 1,5 m und in mindestens 2 mal versetzter Qualität (2xv) vorzunehmen. Arten gemäß Pflanzliste B, ggf. auch für die Anlage von Hecken geeignete Obstbaumarten.

Innerhalb von drei zu pflanzenden Streifen sind jeweils mindestens 10 m breite Zugänge zulässig.

M5

Die im Plan so festgestellte Fläche ist durchzug Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Je volle 20 m Grundstücksgrenze ist jeweils mindestens eine großkronige, hochstämmige Baumreihe der Sorte Sorbus aria Magnifica in mindestens 3xx Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene und erhaltene Bäume auch anderer Arten innerhalb des betreffenden Streifens können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

1.12 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)

Innerhalb der im Plan so festgestellten Fläche dürfen die bestehenden baulichen Anlagen und Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung nur mit Genehmigung und unter Einhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets (ehemalige Kasernengebäude und sondererartige Begrenzungsmauer) verändert, rück- oder umgebaut werden.

1.13 Zuordnungsbestimmung (§9 Abs. 1a BauGB) in Verbindung mit §135 BauGB

Den im Plan gekennzeichneten Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Planig Flur 2 Bad Kreuznach Flur 2 Grundstück Nr. 109-115 zugeordnet. Insgesamt umfasst dies:

Flurstück		
109	1.237 m2	
110	2.520 m2	
111	633 m2	
112	2.268 m2	
113	3.038 m2	
114	2.023 m2	
115	1.527 m2 von 2.027 m2	
Gesamt	13.246 m2	

Dabei entfallen auf die verschiedenen Nutzungen analog der überbaubaren bzw. vers