



Stadt Bad Kreuznach

**Bebauungsplan Nr. 5/15
„Zwischen Weyroth und Humperdinckstraße“**

Textliche Festsetzungen

Satzungsexemplar

Bearbeitungsstand: 04.04.2017

Deutsche Reihenhäuser AG
Hertelsbrunnenring 22
67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 - 34 33 - 0
Telefax: 0631 - 34 33 - 133

Stadt Bad Kreuznach

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5/15 „Zwischen Weyroth und Humperdinckstraße“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeitigen Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeitigen Fassung.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeitigen Fassung.

C HINWEISE

zum Bebauungsplan.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 5/15 „Zwischen Weyroth und Humperdinckstraße“ der Stadt Bad Kreuznach

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenüberschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 um bis zu 60 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) i.V.m. der Höhenlage des Gebäudes (§ 9 Abs. 2 BauGB)

-siehe Planeintrag

Maximale Gebäudehöhe (GHmax) laut Planeintrag. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante Dachfirst / Gebäude.

OKFFB Oberkante Fertigfußboden laut Planeintrag.

Erläuterung:

Die im Plan festgesetzte OKFFB wurde anhand der ursprünglichen Höhenlage im Bereich der geplanten Baufenster festgelegt. Geringfügige Abweichungen, die sich durch detailliertere Geländeaufnahmen ergeben, können zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer, Vorgarten- und Terrassenschränke) und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze (Ga/St)** bezeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heizanlagen, Blockheizkraftwerke), sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Nebenanlage Versorgung (NV)** bezeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (Ab)** bezeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von Gartenboxen und Geräteschuppen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen mit der **Zweckbestimmung Nebenanlagen (N)** bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer maximalen Grundfläche von 2,5 m² je Hauseinheit zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Erschließungsfläche** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebietes dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung der Parkflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind im Bereich der abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen 14 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, mind. 3xv mit Ballen (Vegetationsauswahl siehe Umweltbericht). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgende Pflanzperiode vorzunehmen.

Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m zulässig. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Begrünung der privaten Grünflächen

Durch den Vorhabenträger erfolgt eine Eingrünung der einzelnen Grundstücke durch Pflanzung von Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Liguster, Hainbuche).

Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m zulässig. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen unbebauten Außenbereich nach § 35 BauGB. Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zwischen Weyroth und Humperdinckstraße“ werden folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

- Gemarkung Planig, Flur 2, Parzellennummern: 123 – 124

Die Flächen werden langfristig durch extensive Schafbeweidung offen gehalten. Auf dem Flurstück 123 sind mind. 10 Obstbäume, regionaltypischen Sorten (Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm) anzupflanzen, regelmäßig zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig durch Neupflanzung zu ersetzen. Eine Pflanzliste mit regionaltypischen Sorten ist in der Anlage zum Umweltbericht beigefügt.

Die rd. 3.700 m² große Ausgleichsfläche wird den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

	Fläche (m ²)	%	Anteil Ausgleichsfläche
Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Erschließungsfläche	990	12	444
öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußgänger	347	5	185
Wohngebiet	6689	83	3071
	8026	100	3.700

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 88 Abs.1 Nr.1 und 3 i. V. m. Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen.

2. Loggien / Wintergärten

Die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten und Loggien ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

C HINWEISE

1. Bodenfunde / Denkmalschutz

Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i. S. von § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.

2. Versorgungsträger

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Kampfmittel

Die Auswertung des beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbildes ergab, dass sich die Fläche im Bombardierte Bereich befindet. Nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn wird ein Sachverständiger mit einer präventiven Absuche des Geltungsbereiches beauftragt. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Radonvorsorge

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

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau 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. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Häufiges intensives Lüften
- Eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte

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

Die Ergebnisse von evtl. 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.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) 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).

Weiterhin steht zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zu Verfügung (Mail: radon@luwg.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263).

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Vorgaben des neuen Landesnaturschutzgesetzes sind bei der Konzeption möglicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten. Gem. § 7 bestehen besondere Anforderungen an die Lage und die Art der jeweiligen Maßnahmen. Die Landwirtschaft ist u.E. daher frühzeitig in die Planung der Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen.

6. Regenwasserentsorgung

Gemäß städtebaulichem Vertrag wird hierzu ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach erstellt. Die Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Abgabe des Regenwassers sind durch den Vorhabenträger zu planen, zu errichten und zu unterhalten.

7. Löschwasserversorgung

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

8. Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnik GmbH, Mainz:
Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen im Bereich der geplanten RH „Weyroth“, Bad Kreuznach vom 10.03.2015
- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH:
Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, Kaiserslautern vom 16.02.2017

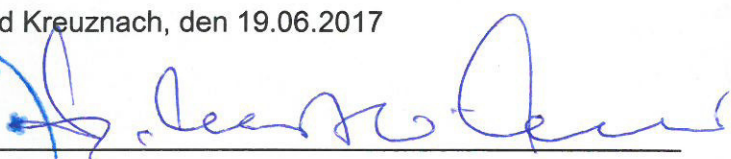
Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Bebauungsplantext, der vorliegenden Begründung und dem Umweltbericht sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den 19.06.2017


Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

