

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Satzungsexemplar - Januar 2017)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/18 „Zwischen Dürerstraße und Johannes -Kaup-Straße“ in der Stadt Bad Kreuznach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet WR

- 1.1.1 Die in der Planzeichnung mit "L2" und "L3" gekennzeichneten Teilbereiche werden entsprechend § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

- 1.2.1. Die in der Planzeichnung mit "L1" gekennzeichneten Teilbereiche werden entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) bestimmten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
- 2.2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Differenz zwischen der Firsthöhe (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung der Attika bzw. dem höchsten Punkt des Flachdachs) und dem für das Gebäude angegebenen Bezugshöhe zu bestimmen. Die Höhe der Dachfläche darf den festgesetzten Wert nicht überschreiten. Anlagen der Gebäudetechnik (Kamin, Lüftungsgeräte etc.) dürfen den festgesetzten Wert auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche um maximal 2,0 m überschreiten.
- 2.3. Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.4 Das festgesetzte Maß der GRZ und GFZ darf als Ausnahme bei Hausgruppen für die einzelnen Häuser einer Hausgruppe (z.B. bei Reihenmittelhäusern) überschritten werden, sofern diese Überschreitung auf anderen Grundstücken innerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird, indem den Grundstücken mit Überschreitungen der festgesetzten Werte die zum Ausgleich erforderlichen Flächen auf anderen Grundstücken durch Baulast dauerhaft zugeordnet und gesichert werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1. In den mit "L2" gekennzeichneten Teilbereichen ist eine offene Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser zu errichten sind.
- 3.2. In den mit "L1" und "L3" gekennzeichneten Teilbereichen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.

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. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Abstellräume und Gartenhäuser unmittelbar an Garagen angebaut werden, sofern die Abstandsflächenregelungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) eingehalten werden. Innerhalb der Teilbereiche "L1" sind Gartenhäuser bis 4 m² Grundfläche und 12 m³ Baumasse auch unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Balkone dürfen die festgesetzte Baugrenze in den Teilbereichsflächen "L1" um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 4.3. Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch max. bis 2,0 m über die Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche hinaus.
- 4.4. Vor Garagen ist auf der Seite der Garagenzufahrt ein Stauraum von 5,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) gemessen in der Achse der Garagenzufahrt einzuhalten. Innerhalb des Stauraums sind Stellplätze zulässig, sofern sie der gleichen Wohnung zugeordnet sind wie die Garage. Der Abstand von 5,5 m kann ausnahmsweise auf 3,0m reduziert werden, sofern der Stauraum zwischen Garage und Straße nicht als Stellplatz genutzt werden soll.
- 4.5. Die Errichtung freistehender Doppelstock-Parkanlagen ist nicht zulässig.

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

- 5.1. Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig (d.h. je Doppelhaushälfte eine Wohnung).
- 5.2. Je Hausgruppe sind maximal 4 Wohnungen zulässig (d.h. bei Hausgruppen bestehend aus vier Reihenhäusern maximal eine Wohnung je Reihnhaus).

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15, 20 und 25a und b BauGB)

- 6.1. 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 wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

- 6.2. 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 Aufstaubereichen. Transportmulden, Aufstaubereiche und Mulden sind nach unten hin abzudichten, so dass eine Versickerung des Wassers in den Untergrund ausgeschlossen wird. Die Herstellung solcher Gräben, Mulden und flacher Aufstaubereiche ist innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Ebenso ist innerhalb dieser Flächen die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m (mit wasserdurchlässigen Belägen), die Anlage von Spielflächen sowie die Herstellung von offenen Gräben zur Fassung und Ableitung des auf das Baugebiet zuströmenden Außengebietswassers zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die zentrale Rückhaltung von Oberflächenwässern in offenen Erdmulden wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

- 6.3. Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung M 6 ist wie folgt zu entwickeln:

- 6.3.1. 10 - 15% der Fläche sind mit Sträuchern 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. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

- 6.3.2. Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung 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.

- 6.3.3. Zur Retention und Verdunstung von Oberflächenwasser ist das Anlegen von flachen Mulden mit einer maximalen Wasserhöhe von 20 cm zulässig. Die Mulden sind landschaftsgerecht einzubinden, temporär vernässte Bereiche sollen sich frei entwickeln.

- 6.3.4. In der Mitte der Fläche ist die Anlage des der Ableitung und Retention von Oberflächenwasser dienenden Grabens zulässig. Der Graben ist naturnah (wechselnde Böschungneigungen, leicht geschwungener Verlauf, unterschiedliche Sohlbreiten) auszubilden. Eine Bepflanzung im unmittelbaren Grabenbereich ist zu unterlassen - nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung ist die Fläche als "gelenkte Sukzession" mit möglichst freier Vegetationsentwicklung mit geringstmöglichen Pflegeeingriffen zu entwickeln. Teilflächen sind in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung alle 2-3 Jahre in Abschnitten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur Uferbefestigung und Sicherung sind unterschiedliche Materialien zu verwenden.

- 6.3.5. Innerhalb der Fläche sind Biotoperelemente in Form von Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
- 6.3.6. Zur Unterhaltung des Grabens sowie als fußläufige Verbindung ist entlang des Grabens ein Weg (geschottert oder als wassergebundene Decke) bis zu einer Breite von 2 m zulässig.
- 6.4. Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung M 8 ist wie folgt zu entwickeln:
- 6.4.1. Der Bereich der Quellschüttung ist während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist ansonsten gemäß Festsetzungen Nr. 6.3.1 bis 6.3.3. zu entwickeln.
- 6.5. Artenschutzmaßnahmen
- 6.5.1. Vermeidungsmaßnahmen:
- V 01 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für höhlenbrütende Vogelarten und für Fledermausarten mit einer Bindung an Baumhöhlenstrukturen, ist in jedem Fall unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren; für sie gelten zwingend die Festlegungen von V 02
- V 02 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen; festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.
- Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskopkamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen; die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen; im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Anmerkung: Diese Maßnahme ist nur bei dem tatsächlichen Verlust eines Höhlenbaumes umzusetzen.
- V 03 Beschränkung der Rodungszeit: die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Beschränkung auch für kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.
- Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

- V 04 Habitatschutz: Die im östlichen Umfeld des geplanten Baugebietes vorhandene "Verbuschte Brache" ist aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die lokale Avi- und Reptilienfauna, bauzeitlich durch einen durchgängigen Bauzaun gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen.
- V 05 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.
- Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.
- V 06 Zuwanderungsbarriere: Das Baufeld ist von Anfang März bis Ende September mittels eines mobilen ‚Amphibienzaunes‘ (Folienwand) zur Maßnahmenfläche "M8" (Verbuschte Brache) hin abzusichern.
- 6.5.2. CEF-Maßnahmen: Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der *Firma Schwegler* entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.
- C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierstrukturen (Baumhöhlen im Plangebiet) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; auf störungsarme Standorte ist zu achten; für jeden abgängigen Höhlenbaum sind zwei Fledermauskästen vorzusehen; die Auswahl ist an der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF sowie Fledermaushöhle 2FN und 3 FN zu orientieren; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; sie muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht.
- Anmerkung: Diese Maßnahme ist nur bei dem tatsächlichen Verlust eines Höhlenbaumes umzusetzen.
- C 02 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Baumhöhlen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; auf störungsarme Standorte ist zu achten; für jeden abgängigen Höhlenbaum sind zwei Nistkästen vorzusehen; die Auswahl ist an der Typenpalette Nischenbrüterhöhle Typ 1N, Meisenresidenz 1MR, Großraumnisthöhle 2GR (Dreiloch) sowie Nisthöhle Typ 1B und 2M zu orientieren; die Umsetzung dieser Maßnahme ist idealerweise der Gehölzrodung voranzustellen, zwingend müssen die Nistkästen jedoch zu Beginn der nächsten Brutperiode verfügbar sein; ihre Installation muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht.
- Anmerkung: Diese Maßnahme ist nur bei dem tatsächlichen Verlust eines Höhlenbaumes umzusetzen.

- C 03 Anlage von Blühstreifen: Um erhebliche Störungen der betroffenen Bodenbrüter durch das Vorhaben zu kompensieren (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen ist die Anlage von Blühstreifen / Ackerbrachestreifen notwendig. Dem artenschutzrechtlichen Erfordernis der Schaffung eines mindestens 1000 m² großen Blühstreifens wird durch die vorgesehene Anlage der gesamten Parzelle Gemarkung Planig, Flur 2 Nr. 128 umfassend Rechnung getragen. Die Anlage hat dabei wie nachstehend beschrieben zu erfolgen: In einem ersten Schritt ist der Maßnahmenbereich (die Parzelle) als Schwarzbrache herzustellen und für eine Einsaat mit der gewählten Saatgutmischung vorzubereiten (feinkrümelige Kubatur). Die dafür notwendige Flächenbearbeitung muss bis Ende Februar abgeschlossen sein. Von der Einsaat ausgenommen bleibt umlaufend ein 1 m breiter Schwarzbrachestreifen bestehen. Der dadurch abgegrenzte eigentliche Blühstreifen ist mit der Saatgutmischung ‚Lebensraum 1‘ der Firma SaatenZeller (oder vergleichbar) einzusäen. Die Aussaat muss zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf nur auf den Boden abgelegt werden. Die Fläche ist anschließend zu walzen. Der Saatgutbedarf liegt bei 10 kg/ha. Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen. Bei sehr hohem Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Ackerkratzdistel, Hirse und Ampfer ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase statthaft. Hinweis: die Fläche des Blühstreifens ist außerhalb des Plangebiets herzustellen und dauerhaft zu sichern und wird dem Plangeltungsbereich als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Fläche dient zudem dem Biotopwertausgleich.
- 6.5.3 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:
- S 01 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- S 02 Es sind nur unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.
- S 03 Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.
- 6.6. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzenliste A (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können im Rahmen der Erschließungs- und Freiflächenplanung der Privatgrundstücke um bis zu 3,0 m um den festgesetzten Punkt variiert werden.
- 6.7. Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten 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.
- 6.8. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist in den Teilbereichsflächen "L2" und "L3" mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.9. Auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Vegetationsauswahl gemäß beigefügter Pflanzliste A). Es sind Bäume der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. In der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Die Baumpflanzungen sind mit Baumscheiben zu versehen, welche mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Saatgutmischungen (mit Beimischung von Kräutern) anzulegen sind. Alternativ ist auch die Anlage überfahrbarer Baumscheiben zulässig.

- 6.10. Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
- 6.11. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.
- 6.12. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- 6.13. Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur zulässig mit wasserteildurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von 0,7 oder geringer (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen u.ä.) oder sind seitlich in begrünte Grundstücksfreiflächen zu entwässern.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh- und Leitungsrechten gemäß Planeintrag zugunsten der Privatgrundstücke innerhalb der Teilbereiche "L1" und "L3" zu belastende Flächen umfassen folgende Befugnisse:

Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Abwasseranlagen.

Gehrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Bad Kreuznach zur dauerhaften Unterhaltung der vorgenannten Leitungen.

Gehrecht zugunsten der Privatgrundstücke innerhalb des Teilbereichs "L1"

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

- 8.1. Auf den mit "L3" gekennzeichneten Teilbereichen festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind an Stelle von Stellplätzen auch Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschafts-Carports zulässig. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, sondern sind über eine gemeinschaftliche Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1. Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand

45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbela-stung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immis-sionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshalti-gen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

- 9.2. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.
- 9.3. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Eine Lichtwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird.
- 9.4. Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugs-anlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthalts-räume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheits-gefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Dauer-aufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terras-sen, Freisitze) kommt.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB)

- 10.1. Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außer-halb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädi-gungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstücks-eigentümer.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 11.1. Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO wird die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe bestimmt. Diese Geländehöhe gilt für die bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Nachweise (Abstandsflächen, Grenzwand-höhen von Garagen etc.) auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 12.1. Nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Quellbereiche gemäß Planeintrag.

13. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 13.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden entspre-chend anteilig die mit M 1 bis M 11 gekennzeichneten Flächen (73.395qm) des Ur-sprungsbebauungsplans Nr. 5/10Ä sowie die auf diesen Flächen jeweils auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

schaft einschließlich der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Kennzeichnung der Zuordnung zu den Eingriffen innerhalb der einzelnen Bauabschnitte ergibt sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag.

- 13.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet. Den zu erwartenden Eingriffen auf den Privatgrundstücken wird zusätzlich die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Planig, Parzelle Nr.128, Flur Nr. 2 (ca. 2.830 m²)) mit den auf dieser Fläche auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet.

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

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 14.1. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden gemäß den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) bestimmt. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die angegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude handelt) und Garagen.
- 14.2. Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach ist die im Plan hellblau gekennzeichnete Fassade (nördliche bzw. nordwestliche Fassade) im Dachgeschoss gegenüber der entsprechenden Fassade des darunter liegenden Geschosses um mind. 2,5 m einzurücken. In Verlängerung der Fassade des unter dem Dachgeschoss liegenden Geschosses ist eine Attika bis 1,30 m Höhe gegenüber der Fußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) des Dachgeschosses als Absturzsicherung zulässig.
- 14.3. Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Traufwandhöhe auf 4,00 m unter der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Für Gebäude mit Pultdach ist die Traufwandhöhe auf 2,00 m unter der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Für Gebäude mit Zeltdach ist die Traufwandhöhe auf 1,50 m unter der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt.
- 14.4. Die Fassadenlänge von Hausgruppen wird im Bereich der Nutzungsschablonen L1 und L2 auf max. 25 m je Hausgruppe begrenzt.
- 14.5. Doppel- und Reihenhäuser sind innerhalb einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung und gleicher Firstrichtung auszuführen.
- 14.6. Sattel- und Walmdächer müssen innerhalb einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 14.7. Für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung dürfen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, keine spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Metalleindeckungen sind für Dachflächen nur zulässig, wenn diese beschichtet sind. Dachversätze und Dacheinschnitte sowie Dachgauben sind zulässig.
- 14.8. Doppel- und Reihenhäuser müssen sich innerhalb einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses gegenseitig in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung anpassen.

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

- 15.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

16. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 16.1. Einfriedungen jeglicher Art dürfen straßenseitig eine Höhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten. Auf die Festsetzung A 6.5.3 - S03 (Mindestabstand zwischen Boden und Zaun von 10 cm) wird hingewiesen.

17. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 17.1. Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Rankgitter etc.) zu umgeben.

18. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 18.1. Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohnung mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück, in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder -sofern öffentlich-rechtlich gesichert- auf einem in zumutbarer Entfernung (maximal 250 m Fußweg) liegenden anderen Grundstück herzustellen sind. Es sind maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig.
- 18.2. Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen als Wohnungen wird entsprechend der "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" (MinBl. 2000, S. 231) festgesetzt. Sofern die Verwaltungsvorschrift für die erforderliche Stellplatzanzahl in der Anlage "Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs" eine gewisse Bandbreite der Stellplatzermittlung vorgibt (z.B. bei Büros 1 Stellplatz je 20 m² - 30 m² Nutzfläche) ist der maximale Stellplatzbedarf innerhalb der Bandbreite im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (im gewählten Beispiel: 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche)

C. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können.

Bei Vergabe der Erdarbeiten, auch für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Eine Meldung des Baubeginns oder die Überwachung der Baumaßnahmen durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Bodenschutz und Grundwasser

Ergebnisse von Bodenerkundungen im Bereich der Erschließungsflächen liegen der Stadt vor und sind Anlage zur Bebauungsplanbegründung. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bad Kreuznach keine weitergehenden Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Aufgrund der sehr heterogenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort sind für die Durchführung von Einzelbauvorhaben ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Kellerbereiche sind ausreichend gegen Schichtenwasser und versickerndes Niederschlagswasser zu sichern. Drainagen nach DIN 4095 sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Für nicht unterkellerte Bauweisen kann darüber hinaus die Lastabtragung über ein Bodenpolster und eine bewehrte Bodenplatte notwendig werden. Die ist nach bauwerksspezifischen Bodenunter-

suchungen abzuklären. Die Anforderungen der DIN 1054 sind bei Baugrundbeurteilungen/ -untersuchungen zu beachten.

Nach Kenntnisstand der Stadt Bad Kreuznach ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Der Oberboden im Plangebiet ist vor der Realisierung der geplanten Bebauung vollständig abzuschleppen, da auch die nicht durch Gebäude bestandenen Grundstücksflächen Veränderungen der Höhenlage im Rahmen der terrassierten Freiflächen- bzw. Gartengestaltung erfahren werden. Der Oberboden ist vor entsprechendem Wiedereinbau auf den Grundstücken des Plangebietes hinsichtlich einer möglichen Belastung mit Kupferrückständen zu beproben und der Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze zu führen. Entsprechende Untersuchungen sind vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz abzustimmen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Baubedingt anfallender Erdaushub soll möglichst zur grünordnerischen Gestaltung und für landespflegerische Maßnahmen (z.B. Modellierung von Rückhalte- und Versickerungsmulden, Modellierung des Entwässerungsgrabens) verwendet werden

5. Radonbelastung in der Bodenluft

Für das Plangebiet erfolgte eine Untersuchung in Bezug auf Radongehalte der Bodenluft. Das Plangebiet ist seitens des Gutachters als Radonvorsorgegebiet II eingestuft worden. Der entsprechende Bericht vom 09.06.2016 ist Anlage zur Bebauungsplanbegründung. Nähere Informationen zu den Untersuchungsergebnissen sind dem betreffenden Gutachten zu entnehmen.

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://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (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 zur Verfügung (Mail: Radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263).

6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Darüber hinaus wird empfohlen, Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch anzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen muss schadlos erfolgen. Der Nachweis kann über das Merkblatt DWA-M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Ausgabe August 2007 geführt werden.

7. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und Nebengebäuden auch über 10° Neigung fachgerecht extensiv zu begrünen.

Es wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig ist. (siehe auch entsprechende Artenschutzrechtliche Festsetzung) Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, wobei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (insbesondere das Tötungsverbot) auch dabei zu berücksichtigen sind.

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden der Einbau von Quartiersteinen (nicht auf der Wetterseite) oder entsprechend gestalteten Dachziegeln sowie entsprechende Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

8. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

9. Hinweise für die bauaufsichtlichen Verfahren

Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.

Bei Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) sollten die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), vom 13.09.2012 beachtet werden.

10. Einsichtnahme von Normen, Regelwerken und Merkblättern

DIN-Normen, Regelwerke und Merkblätter, auf die in den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach in der Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt eingesehen werden.

Dies betrifft:

DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", Beuth-Verlag

DIN 4095 "Baugrund - Dränung zum Schutz baulicher Anlagen; Planung, Bemessung und Ausführung", Beuth-Verlag

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Hinweise für Planung und Ausführung; Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz; Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich", Beuth-Verlag

DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Beuth-Verlag

DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen"

DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", Beuth-Verlag

DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Beuth-Verlag

"Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)

Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)

Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

Anlage zu den textlichen Festsetzungen:

Pflanzliste A: Bäume für die Straßenraumgestaltung und die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

Bäume für die Straßenraumgestaltung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Pflanzliste B: Gehölze für die Gestaltung der Maßnahmenflächen "M6" und "M8"

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste C: Gehölze für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

einfach blühende Ziergehölze

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus silvestris	Wildapfel

Obstbäume

Pflanzliste D: Gehölze für die Fassadenbegrünung

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Klettergehölze :

Nordseite:

Hedera helix

Efeu

Polygonum aubertii

Knöterich

Hydrangea petiolaris

Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Knöterich

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Clematis in Sorten

Blütenreiche Clematisarten

Lonicera caprifolia

Jelängerlieber

Lonicera henryii

Immergrüner Jelängerlieber

Vitis vinifera

Echter Wein