

BEBAUUNGSPLAN

„KONVERSIONSFLÄCHE KUHBERG / RHEINGRAFENSTEIN“

(Nr. 9/11)

Stadt Bad Kreuznach

SATZUNGSTEXT

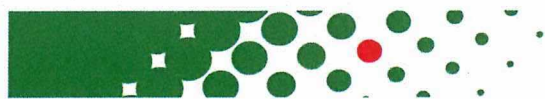
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 04.06.2020



Bad Kreuznach, den 25.06.2020

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
II. Kennzeichnungen.....	12
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	12
IV. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	13
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen.....	21
VI. Rechtsgrundlagen	22



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

– **SO₁ und SO₂ - Sondergebiete 'Bildungseinrichtungen / Schule / Kita' –.**

1.1.1 Zulässig in den Sondergebieten sind sämtliche Anlagen und Einrichtungen, die einer Bildungseinrichtung oder einer Schule oder einer Kindertagesstätte dienen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenanlagen, so insbesondere

- Haupt- und Nebengebäude,
- Abstellplätze für Fahrzeuge (Stellplätze, Garagen, Fahrrad-Stellplätze etc.),
- Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO,
- sonstige bauliche Anlagen,

sowie sonstige für diese Sondergebietsnutzungen erforderliche oder nützliche Infrastruktur, Anlagen und Einrichtungen, einschließlich gärtnerisch, gartenbaulich und bzw. naturschutzfachlich gestalteter oder der freien Entwicklung überlassener Freianlagen.

1.1.2 Darüber hinaus zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie für Freizeitnutzungen.

1.1.3 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude oder Räume zum dauerhaften Wohnen. Ausnahmen können zugelassen werden für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von zulässigen Einrichtungen, sofern das Erfordernis bzw. der Nutzen für die Einrichtung nachgewiesen werden kann und die Wohnung in Grundfläche und Baumasse lediglich einen deutlich untergeordneten Anteil der betroffenen Einrichtung umfasst.

1.1.4 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO als Ausnahme in den Sondergebieten auch ohne die Festsetzung besonderer Flächen für derartige Anlagen zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.1.1 Im Teilgebiet **SO₁** darf die durch die festgesetzte GRZ von 0,35 definierte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (also Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75 überschritten werden. Von dieser Überschreitung um 0,4 muss allerdings ein Anteil von 0,3 in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, lediglich der verbleibende Anteil von 0,1 darf auch wasserundurchlässig befestigt werden.

1.2.1.2 Die festgesetzte Grundfläche im Teilgebiet **SO₂** gilt für das gesamte Teilgebiet und nicht einzeln für die jeweils überbaubaren Flächen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird; dazu s. Ziffer 1.2.2.4) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.),
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.2.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist

- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie,
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (s. o.) um max. 50 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.2.3 Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen

- Als Ausnahme von den in der Planzeichnung festgesetzten Maximalhöhen darf im Sondergebiet **SO₁** ein Gebäude errichtet werden, bei dem die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Dachraum auf einer maximalen Grundfläche von 250 qm um bis zu 1,50 m und die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden darf.
- Bei Flach- und Pultdachgebäuden darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe überschritten werden, wenn sie um mindestens 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt (Staffelgeschoss).

1.2.2.4 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die mittlere Höhe des anstehenden Geländes im Bereich der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers. Dazu sind die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bestands-Höhenpunkte als Basispunkte zu verwenden, wobei für zwischen diesen Punkten liegende Grundflächen die Basispunkte jeweils durch Interpolation der am nächsten gelegenen Punkte zu ermitteln sind.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

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

1.3.1 In allen Sondergebieten gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können in den Sondergebieten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich Parkplatzflächen,
- zu Flächen mit einem flächigen Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,
- zu Flächen mit einer flächigen Erhaltungsbindung für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, sowie
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Ausgenommen von der in Satz 1 getroffenen Festsetzung sind Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe; diese sind in den Sondergebieten nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in den Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen (einschließlich offener Garagen / Carports) gelten die unter Ziffer 1.5.1 festgesetzten Mindestabstände zu den dort aufgeführten Flächen.

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

1.6.1 Rückhaltung und naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

In den Sondergebieten anfallendes Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück und / oder in dafür verfügbaren Randbereichen so weit wie möglich zurückzuhalten und – soweit es nicht nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Lediglich Überläufe dürfen einen Anschluss an die Kanalisation erhalten.

1.6.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Ausnahmen sind zulässig für Flächen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes (29.06.2017) bereits versiegelt waren.

1.6.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.6.4 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich B

Zur Erzielung des umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes, über den diese Flächen für diese Zwecke planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der Fläche sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2019b; Anlage zum Umweltbericht) aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Arten in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge (unter Einbeziehung einer zu bestellenden ökologischen Fachbauleitung) vorzunehmen.

Der Fachbeitrag ist Anlage zum Umweltbericht und wird somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

Die konkreten Maßnahmen, die Bestellung einer qualifizierten ökologischen Fachbauleitung sowie die Modalitäten der Durchführung und des Vollzugs der Maßnahmen in beiden Geltungsbereichen werden im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich gesichert.

1.6.5 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.6.5.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig. Dabei sind die Wurzelstubben aus artenschutzrechtlichen Gründen zunächst zu belassen, um eine Beschädigung etwaiger Überwinterungsquartiere der Reptilien und

Amphibien zu vermeiden. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.

Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

- 1.6.5.2 Ein Abriss der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich darf – zur Sicherung des Individuenschutzes von Fledermäusen, welche Nischen und Spalten während der Sommerzeit potenziell als Tagesversteck nutzen - lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 01.03. des Folgejahres erfolgen. Sollte der Abriss außerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar sein, sind die Gebäude zuvor durch die ökologische Baubegleitung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sofern dabei entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat. Dabei sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu beachten: Demnach ist das Ergebnis dieser Untersuchung der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 1.6.5.3 Die Arbeiten zur Räumung / Freistellung von überbaubaren Flächen darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen, sodass der Abtrag von gelagerten Materialien, die Nischenbrütern als Niststätte dienen können, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig ist. Bodennahe Ablagerungen, in denen eventuell Reptilien und / oder Amphibien überwintern können, sind in der Aktivitätszeit der Reptilien und Amphibien abzutragen. Diese Aktivitätszeit ist abhängig von der Witterung (als Richtwert kann der Zeitraum Mitte März / Anfang April bis Ende September dienen); dazu ist den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung entsprechend Folge zu leisten.

1.6.6. Dachbegrünung

Sofern Dächer als flache oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung von maximal 7°) ausgebildet sind und eine Grundfläche von mindestens 100 qm aufweisen, sind diese Dächer zu mindestens 80% ihrer Fläche fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der 80%igen Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangsbzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

1.6.7 Gestaltung der Grünfläche südöstlich des Sondergebietes **SO₁**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche südöstlich des Sondergebietes **SO₁** ist als naturnahe, lokalklimatisch und landschaftsästhetisch wirksame Grünzone zwischen den beiden Sondergebieten bzw. zwischen dem Sondergebiet **SO₁** und dem Parkplatz zu erhalten.

Außer den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen können weitere Gehölze aus der beigefügten Pflanzenliste gepflanzt werden.

Darüber hinaus die Fläche als möglichst extensiv gepflegte Offenlandfläche in Form einer Wiesenfläche zu entwickeln.

1.6.8 Anlage eines naturnahen Gewässer- und Retentions-Biotops im Nordosten des Sondergebietes **SO₁**

Im Nordosten des Sondergebietes **SO₁** ist ein naturnaher Gewässer-Biotop auf einer Fläche von ca. 150 qm herzustellen, der amphibien-gerechte Dauerstaufächen aufweisen und darüber hinaus Retentionsvolumen als Pufferung für Starkregenereignisse bieten soll. Die Anlage ist (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) mit möglichst geringen Böschungsnegungen naturnah auszubilden und fach- und standortgerecht zu begrünen. Außerhalb der Einstaufäche sollten Sohlebenen und Sohllinien möglichst horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen, wobei auch tümpelartige Strukturen, die temporär trockenfallen, zu berücksichtigen sind.

Details sind im Rahmen einer Fachplanung zu regeln.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Gestaltung der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen an den Rändern des nördlichen Sondergebietes **SO₁** sind - abgesehen von den ggf. mit einer Erhaltungsbindung für Einzelbäume belegten Standorten und evtl. vorzusehenden Rückhalte- und Versickerungsmulden zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers – flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern aus der in Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste gemäß den dort vorgegebenen Kriterien zu bepflanzen. Weitere in diesen Flächen bereits vorhandene Gehölze können erhalten und in die Pflanzung integriert werden. Die Pflanzungen können sukzessive, in Abhängigkeit vom Fortgang der jeweils nahe gelegenen Bebauung, vorgenommen werden.

Die in der Planzeichnung geschlossen festgesetzten Pflanzstreifen dürfen allerdings an den westlichen und südlichen Rändern des Sondergebietes für insgesamt vier maximal 6 m breite Schneisen und an der nördlichen und der östlichen Seite für je zwei maximal 3 m breite Schneisen für Ein- und Ausfahrten bzw. Ein- und Ausgänge unterbrochen werden.

1.7.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen in den Sondergebieten

Auf Park- oder Stellplätzen in den Sondergebieten ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im Randbereich derselben (Abstand zum Stellplatz maximal 4,0 m) ein standortgerechter, stadtklimatoleranter, hochstämmiger Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Verlust eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

Für alle in Randbereichen von befestigten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme dauerhaft wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.7.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche des Sondergebietes **SO₁**

Im Sondergebiet **SO₁** sind – über die in Ziffer 1.7.1 festgesetzte Randeingrünung und die in Ziffer 1.7.2 festgesetzte Parkplatz-Begrünung hinaus – insgesamt 40 standortgerechte, hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Aussagen aus Ziffer 1.7.2. für die Arten, die Mindestqualität u. s. w. gelten dafür entsprechend. Die Baumpflanzungen können sukzessive, in Abhängigkeit vom Fortgang der jeweils nahe gelegenen Bebauung, vorgenommen werden.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sowie die entsprechend festgesetzten flächigen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei einem Verlust ist der jeweilige Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Die Randbereiche dieser Bäume bzw. Flächen sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Artenschutz:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen im Sondergebiet **SO₁** ist aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen von streng geschützten Arten (so insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter) in unterschiedlichen Teilbereichen erst nach dem jeweiligen Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate im Geltungsbereich B zulässig.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen in Abhängigkeit von der sukzessiven baulichen Entwicklung im Sondergebiet **SO₁** sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2019b) erläutert. Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in dem Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über vertragliche Regelungen zwischen dem Planungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Der Beginn von Erdarbeiten oder baulichen Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die zeitlich gestufte Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes; Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (29.06.2017) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachneigung

In den Sondergebieten sind Dächer mit Neigungen von 0° bis 20° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Dacheindeckungen müssen Farben im Spektrum der braunen, rotbraunen, ziegelroten oder grau-anthrazit- / schiefer-farbenen Farbtöne aufweisen.

2.1.2.2 Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer.

2.1.2.3 Metaldächer sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

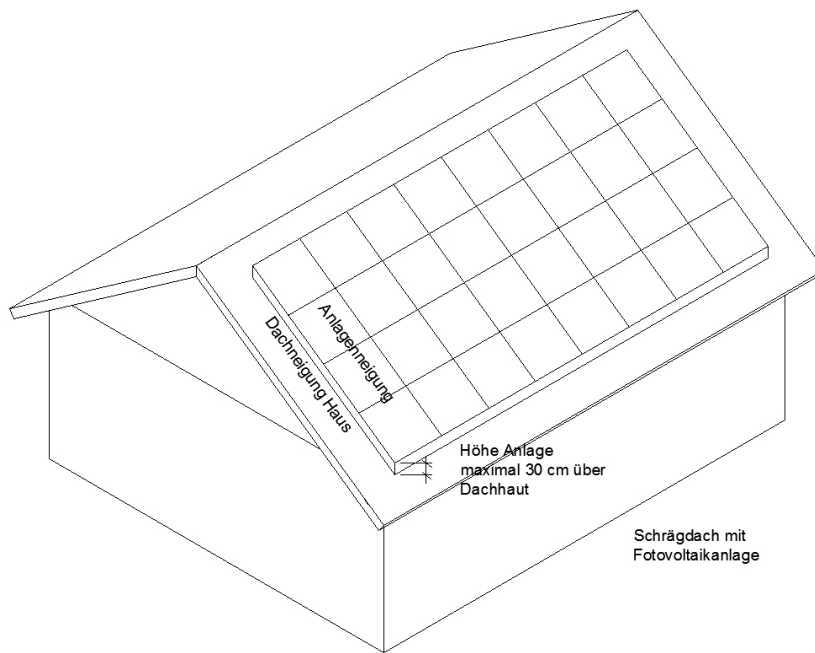
2.1.2.4 Ausgeschlossen sind insbesondere glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

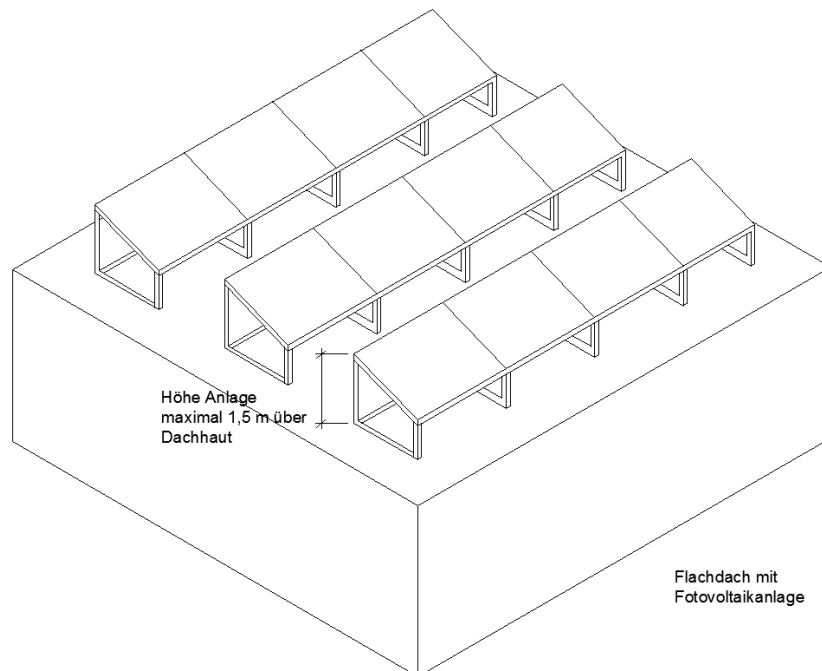
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Ausnahmen von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Sondergebieten sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern sind
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,
- zulässig.
- 2.4.2 Bezugspunkt für die vorstehend festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.
- Die jeweils festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

2.5 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.5.1 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial oder Tonziegeln auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holzmaterialien sowie Metallfassaden, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.
- 2.5.2 Grellfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.5.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.5.4 Ausdrücklich zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen, wobei die zu deren artgerechtem Wachstum ggf. erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind.
- Die in den Ziffern 2.5.1 bis 2.5.3 genannten Vorgaben für Fassaden und Außenwände sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Abstellplätze für Müllbehälter oder ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer Grenze in einem Sondergebiet befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die nicht derart abgeschirmten bzw. abschirmbaren Zugangsbereiche sind auf ein funktional notwendiges Minimum zu beschränken.

II. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandort

Es werden die beiden Teilflächen, die im Bodenschutzkataster bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord noch als „hinreichend altlastverdächtige Altstandorte“ auf dem ehemaligen „US-Übungsgelände Bad Kreuznach mit Radiostation und Schießstand“ geführt werden – der Generatorenstandort (Reg-Nr.: 133 00 006 - 0012 / 003-01) sowie der Abscheider (Reg-Nr.: 133 00 006 - 0012 / 003-05), in den aktuellen Abgrenzungen dieses Katasters in der Planzeichnung **gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet**.

Dazu sind die Hinweise unter Ziffer 13 in Abschnitt IV. des vorliegenden Satzungstextes zu beachten.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Naturpark Soonwald-Nahe

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe'. Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 der entsprechenden Landesverordnung vom 28.01.2005 (GVBl S. 46), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014 (GVBl. S. 76) gemäß § 7 der Verordnung nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat*“.

2. Bergrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle VIII" (an dessen Grenze zum nördlich folgenden Feld VII) überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Theodorshalle VII und VIII" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

3. Wasserrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der **Zone III** eines „**im Entwurf befindlichen**“ (dazu s. u.) Heilquellenschutzgebietes (HQS) Nr. 401328010 ('Bad Münster a. St.-Ebernburg') zugunsten der Kurmittel-Produktions-GmbH & Co. KG Bad Kreuznach [Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>; Abruf: 03.07.2018].

Dazu sind die Hinweise unter Ziffer 14 in Abschnitt IV. des vorliegenden Satzungstextes zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage in einem Heilquellenschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten

des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405

vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Beachtung der Aussagen des Verkehrs-Gutachtens

Die Aussagen des Verkehrs-Gutachtens [INGENIEURBÜRO GILOY & LÖSER GBR (2018): *Bad Kreuznach - Bebauungsplan und Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Konversionsfläche Kuhberg / Rheingrafenstein“*. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Oktober 2018, Bad Kreuznach] sind zu beachten.
Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens [GUG GESELLSCHAFT FÜR UMWELT- UND GEOTECHNIK MBH (2018): *Baugrundvoruntersuchung (Geotechnischer Bericht) zum B-plan und 1. Ergänzung des FNP Konversionsgelände Kuhberg / Rheingrafenstein südlich von Bad Kreuznach*. 15.10.2018, Simmern], insbesondere die Empfehlungen zur Baudurchführung (Kap. 5f.) und zur Versickerung von Oberflächenwasser (Kap. 6) sind zu beachten. Das Gutachten ist Anlage zur und somit Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter empfiehlt zudem, nach Festlegung der Gebäudegeometrien und feststehenden Bauwerkslasten, die Durchführung von zusätzlichen objektbezogenen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020. Darüber hinaus sollten grundsätzlich auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

8. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2018): *Stadt Bad Kreuznach – Bebauungsplan Nr. 9/11 'Konversionsgelände Kuhberg / Rheingrafenstein'. Schalltechnische Stellungnahme*. Stand: 09.11.2018. Sankt Wendel.].
Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

9. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

10. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Der Beginn von Erdarbeiten ist bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie 4 Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz(@)gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

11. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Versorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

13. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Die beiden gemäß Abschnitt II., Ziffer 1 (s. o.) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich gekennzeichneten Teilflächen betreffen Bereiche im Geltungsbereich, die im Bebauungsplan als Standort für Bildungseinrichtungen (Schule, Kita etc.) vorgesehen sind und somit einer bodenschutzrechtlich sensiblen Nutzungen ausgesetzt sein können. Daher sind vor Installierung dieser Nutzungen nennenswerte Gefährdungen über die genannten Wirkungspfade auszuschließen.

[Weitere Erläuterungen s. Begründung, Kap. 4.3.]. Es sei dazu außerdem auf die Aussagen in den Anlagen 4 bis 7 der vorliegenden Bebauungsplanung verwiesen.

Gemäß den Fachtechnischen Stellungnahmen der SGD Nord (Anlagen 5 und 7) sind mehrere **Auflagen und Bedingungen** zu beachten:

- a. In der Fachtechnischen Stellungnahme der SGD Nord RegioWAB (Anlage 5) zum Umwelttechnischen Bericht (Anlage 4) heißt es zum Bereich des ehemaligen Generatorstandortes im Norden des Teilgebietes **SO₁** (Bodenplatte östlich der Trafostation; Reg-Nr.: 133 00 006 - 0012 / 003-01):

„Tiefbau- oder Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Bodenplatte des ehemaligen Generatorstandortes (...) sind durch einen in Altlastenfragen erfahrenen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Abschluss der Maßnahme ist die Gefahrenlage in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) neu zu bewerten.“

Ein solcher gutachterlicher Bericht ist der Fachbehörde (SGD Nord RegioWAB, Koblenz) dann vorzulegen.

- b. In der Fachtechnischen Stellungnahme der SGD Nord RegioWAB (Anlage 7) zur ergänzenden umwelttechnischen Untersuchung (Anlage 6) heißt es zum Bereich des Abscheiders im Teilgebiet **SO₁** (im Bereich des Baggerschurfs „BS 100“ in den Abb. 2 und 4 in Anlage 6; Reg-Nr.: 133 00 006 - 0012 / 003-05):

„1. Die Bodenverunreinigungen im Bereich des Abscheiders sind vollständig mittels Bodenaustausch zu sanieren. Zum Nachweis des Sanierungserfolges ist nach Abschluss der Aushubmaßnahme eine sachkundige Freimessung der Baugrube durch Probenahme und Analytik durchzuführen, d. h., der Sanierungserfolg ist anhand der Sanierungszielwerte abzuprüfen. Die Hinweise im ALEX-Informationsblatt 16 "Baugrubenfreimessung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen" sind zu beachten.

2. Für die Wiederverfüllung des Aushubbereiches darf ausschließlich Bodenmaterial verwendet werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte der Anlage 2 der Bundesbodenschutzverordnung sowie ergänzend für nicht genannte Parameter die Zuordnungswerte Z 0 (Feststoff) der Technischen Regeln Boden (LAGA, Stand 2004) einhalten.

3. Die Aushubmassen sind möglichst im Hinblick auf Behandlung / Verwertung oder Beseitigung nach Kontaminationsgrad/Schadstoff zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4. Der gutachterliche Bericht ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, vorzulegen.“

Über diese verbindlich einzuhaltenden Auflagen hinaus wird dem Bauherrn und Nutzern des Teilgebietes **SO₁** empfohlen, auch die sonstigen Hinweise und Empfehlungen aus den umwelttechnischen Gutachten für die Fläche zu berücksichtigen, so insbesondere

- die Vornahme einer entsprechend mächtigen Überschüttung (ca. 0,5 m) der potenziell belasteten Böden unterhalb der Bodenplatte östlich des Trafos im Falle von deren Ausbau (Anlage 6 - TADEMU 2019, S. 13),
- eine flächige Überschüttung der Kfz.-Abstellfläche im Norden, sofern Teilflächen dort als Freifläche für Kinder genutzt werden sollten, sowie
- die Einhaltung der Empfehlungen für die Verwertung der Böden im Hinblick auf die entsprechenden LAGA-Einstufungen (Anlage 6 - TADEMU 2019, S. 17-20).

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

14. Lage in einem „im Entwurf befindlichen“ Heilquellenschutzgebiet (HQS)

Gemäß Ziffer 3 in Abschnitt III des vorliegenden Satzungstextes liegt der Geltungsbereich innerhalb der Zone III eines „im Entwurf befindlichen“ Heilquellenschutzgebietes (HQS).

Die Rechtsverordnung für dieses Heilquellenschutzgebiet vom 04.10.1985 (damals zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein - Ebernburg) endete gemäß § 7 der RVO nach 30 Jahren automatisch am 04.10.2015. Mit diesem Tag hat das Schutzgebiet den sog. Status „Entwurf“ erhalten und entfaltet für das Einzugsgebiet der Heilquellen keinen Schutz. Die SGD Nord hat für den Fall einer weiteren Nutzung der Quellen Unterlagen für die erneute Festsetzung gefordert, welche u. a. auch die fachliche Überprüfung der Grenzen beinhalten.

Somit ist das Schutzgebiet derzeit formal zwar nicht rechtskräftig, die bisher gültigen Auflagen sind jedoch unverändert zu beachten, da die Stadt die weitere Nutzung der Heilquellen beabsichtigt und bereits im Begriff ist, den Forderungen der Fachbehörde nachzukommen. Es sollten daher bis zu einer neuen RVO die ursprünglich gültigen Vorgaben für die Zone III (weitere Zone – innerer Bereich) eingehalten werden.

Demnach sind im Plangebiet gemäß § 3 der alten RVO vor allem Maßnahmen verboten, die nachteilige Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bergbau jeglicher Art, Pipelines für wassergefährdende Stoffe, die Ablagerungen von Stoffen mit auslaugbaren, wasser- und bodengefährdenden chemischen Mitteln, die Einleitung (auch Verrieselung oder Verregnung) von mechanisch gereinigtem oder ungeklärtem Abwasser in den Untergrund und in die offenen Vorfluter, die Bebauung ohne Anschluss an die zentrale Kanalisation, Fäkalienablagerung oder die Müllablagerung.

Zudem bedürfen im Plangebiet gemäß § 3 der alten RVO weitere Maßnahmen der Genehmigung durch die SGD, wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die unter- bzw. oberirdische Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten über bestimmten Höchstmengen, die Anwendung wasser- und bodengefährdender Mittel für Pflanzenschutz / Schädlingsbekämpfung / Wachstumsregulierung, die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser in den Untergrund (einschließlich Kühlwasser), Kläranlagen, Bodeneingriffe über 4 m Tiefe, oder die (auch nur temporäre) Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Entnehmen, Zutageleiten, Ableiten oder Anstauen etc. von Grundwasser etc..

Grundsätzlich sind - unabhängig von der RVO - für die Verlegung von Abwasserleitungen aber auch die Anforderungen des DVGW-ATV-Arbeitsblattes A 142 („Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten“) zu beachten.

Auch für den Wege- und Straßenbau dürfen keine wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden.

15. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m³) mit lokal hohem (über 100 kBq / m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.). In der unter Pkt. 7 genannten Baugrund-

untersuchung (GUG 2018) wurden im Untersuchungszeitraum allerdings lediglich Konzentrationen von 5,4 bis 20 kBq / m³ detektiert; dies entspräche der Radonvorsorgeklasse I.

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. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die laut geotechnischem Bericht im Plangebiet vorliegende Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedin-

gungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

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

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherrn und ihren Planern empfohlen, in der frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln. Auf Grundlage der oben genannten Werte und Einstufungen können diese sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) 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).

16. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

17. Gewährleistung der genetischen Vielfalt / Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatguts

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

18. DIN-Normen

DIN-Normen, die in den Festsetzungen und der Begründung genannt sind, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, zur Einsicht zur Verfügung.

Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rosa arvensis - Feldrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Ligustrum vulgare - Rainweide	Salix cinerea - Grau-Weide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten. Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste¹ zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN²

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

² jeweils in der aktuellen Fassung.

