



# Bad Kreuznach

## Bebauungsplan „Schlossgartenstraße – 6. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon : 0631 / 36158 - 0  
Telefax : 0631 / 36158 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

###### Unzulässig sind (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2 Maß der Baulichen Nutzung

##### 2.1 Begriffsbestimmungen

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

##### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ erfolgt entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

##### 2.3 Maximale Gebäudehöhe (Ghmax)

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe erfolgt entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

#### 3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 3.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109:1989-11 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen.

Die Festsetzung gibt den maximalen Lärmpegelbereich für jede Gebäudefassade wieder. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten dabei nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle Fassadenseiten gleicher Ausrichtung.

Bei einem Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist der jeweils höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.

### 3.1.1 Für Nutzungen, die am Tag und in der Nacht den gleichen Schutzstandard genießen (Büroräume, Unterrichtsräume u.ä.), gelten folgende Anforderungen:

Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Anforderungen an die Außenbauteile:

Tabelle A

Fassade	Lärmpegelbereich nach DIN 4109:1989-11	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109:1989-11 Büroräume, Unterrichtsräume und ähnliches <sup>7</sup>
Nordwestfassade	III	30
Nordostfassade	IV	35
Südostfassade	IV	35
Südwestfassade	IV	35

### 3.1.2 Für Nutzungen, die in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit genießen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä.), gelten folgende Anforderungen:

Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Anforderungen an die Außenbauteile:

Tabelle B

Fassade	Lärmpegelbereich nach DIN 4109:1989-11	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109:1989-11 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches
Nordwestfassade	IV	40
Nordostfassade	V	45
Südostfassade	V	45
Südwestfassade	IV	40

### Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (Verweis auf Tabelle A) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schallschutzmaßnahme ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

### **Lüfter**

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an Fassaden ab Lärmpegelbereich III (Verweis auf Tabelle B) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen.

Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

### **Reduktion**

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **3.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen**

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine teilweise Überdachung des Kundenparkplatzes entlang der gesamten Nordostfassade des Gebäudes Schlossgartenstraße 2- 6 als ein durchgehend geschlossener Schallschirm vom Eingangsbereich des Getränkemarktes bis einschließlich des Technikraums in einer Dachbreite von mindestens 5,0 m zu realisieren. Darüber hinaus muss am nordwestlichen Ende der Überdachung an der Grundstücksgrenze über die gesamte Dachbreite und Dachhöhe (Höhe = Höhe Kellergeschoss) eine durchgehend geschlossene Lärmschutzwand errichtet werden. Eine schallabsorbierende Ausführung von Überdachung und Lärmschutzwand ist nicht erforderlich.

## **4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Geltungsbereich allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **5 Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Planzeichnung sind zwei Flächen mit Leitungsrecht „L“ zugunsten der städtischen Abwasserbeseitigung (ABW) gekennzeichnet. Die Rechte umfassen die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Regenwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Kanäle beeinträchtigen können, sind unzulässig.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **• Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

### **• Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

In direkter Zuordnung zu je sechs zu errichtende Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen

*Tilia cordata*

Winter-Linde

*Tilia platyphyllos*

Sommer-Linde

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachformen und Dachneigungen**

Die Festsetzung der Dachformen und -neigungen erfolgt entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Gesimse, Erker und Dachgauben usw. sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Eine Dacheindeckung ist mit nicht glasierten, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig.

#### **1.3 Balkone und Wintergärten**

Balkone und Wintergärten sind so herzustellen oder zu gestalten, dass ein einheitlicher, bauseitiger und dauerhafter Sichtschutz bis zur erforderlichen Brüstungshöhe eines Balkons gegeben ist. Gewebeplanen, Stoffbahnen und Bambus- bzw. Strohmatte sind als Sichtschutz nicht zulässig.

#### **1.4 Anlagen für Energie- und Warmwassergewinnung**

Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung sind ohne Aufständigung oberflächenbündig parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Eigenständige Anlagen sind unzulässig.

## **1.5 Materialien zur Fassadengestaltung**

Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.

## **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Private Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere bauliche Anlagen zu integrieren.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6a BauGB**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des innerhalb eines im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dies wird entsprechend § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

### **2 Vermerk nach § 9 Abs. 6a BauGB**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches der Nahe (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG) Dies wird durch einen entsprechenden Vermerk gem. § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB berücksichtigt.

## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund erforderlich werden, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

## 2 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; jedoch handelt es sich um eine Verdachtsfläche. Es ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ergehen von der Direktion Landesarchäologie folgende Hinweise:

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie 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 Direktion Landesarchäologie diese, sofern notwendig, überwachen kann.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

## 3 Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser

- Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
- Bei einer zentralen Ableitung des Oberflächenwassers, die zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse führt und die Grundwasserneubildung einschränkt, sind vom Verursacher grundsätzlich Ausgleichsmaßnahmen (§ 62 LWG) vorzunehmen.

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. 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.

- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

## 4 Hinweise zu wasserrechtlichen Vorschriften und Rahmenbedingungen

### Hochwasservorsorge

- Der Großteil des überplanten Bereiches befindet sich innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014 nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Nahe.
- Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes und keine Ausweisung eines neuen Baugebietes. Eine wasserrechtliche Befreiung für das Baugebiet innerhalb der Grenzen des ÜSG ist somit nicht erforderlich.
- Der verantwortliche Planer eines Vorhabens hat sich über die wasserrechtlichen Randbedingungen zu informieren. Ausnahmegenehmigungen von den Verboten der Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes sind, unabhängig von der jeweiligen baurechtlichen Verfahrensweise (Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren), rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz) zu beantragen.
- Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche, etc. verboten. Der Abflussbereich ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Anschüttungen freizuhalten. Das vorhandene Geländeniveau ist beizubehalten. Sofern hier Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass diese durchströmbar sind und parallel zur Fließrichtung errichtet werden.
- Sofern innerhalb des festgesetzten ÜSG bauliche Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.  
Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche ist die v. g. Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich.
- Ein Teil der überplanten Fläche befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich wird bei extremen Hochwasserereignissen überflutet. Für die Maßnahmen im festgesetzten ÜSG und im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Hochwasserereignis möglichst gering zu halten.
- Risikogebiete außerhalb von ÜSG (§78b WHG):  
Nach § 78b WHG sind in diesen Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Ergänzung von Bauleitplänen entsprechende Abwägungen zu berücksichtigen.  
Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden.
- Wir weisen darauf hin, dass gem. §78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem.§ 78b WHG grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.



Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2033 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten.

## 5 Hinweise zu Nutzungseinschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten aufgrund der Lage in Heilquellenschutzgebieten

- Das Gebiet liegt innerhalb der Zonen **III und IV** eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen. Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz*, auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebietes die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten.

Analog den Regelungen der zurzeit außer Kraft getretenen Heilquellenschutzgebietsverordnung dürfen in der Zone III wassergefährdende Stoffe unterirdisch und oberirdisch in unterschiedlich begrenzten Mengen und unterirdisch nicht ohne Leckanzeige gelagert werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch als Treib- und Betriebsstoffe in Baumaschinen oder in Baustoffen, wie z. B. Schalöle, Anstriche, Beschichtungen, Kleber, Dichtstoffe, Schlacke oder recycelte Baustoffe) ist besonders darauf zu achten, dass diese Stoffe nicht in den Boden oder Grundwasser gelangen. Bei der Beheizung ist Gas den wassergefährdenden Stoffen vorzuziehen. Für die Beheizung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zudem die gesetzlichen Vorgaben der VAWS und ab August 2017 der Nachfolgeverordnung AwSV zu beachten.

Es darf kein Abwasser (auch das von Hofflächen abfließende Niederschlagswasser) versickert werden (auch nicht über undichte Rohrleitungen). Bestehende Abwasserleitungen sind auf ihre Dichtheit hin zu überprüfen oder ggf. einer optischen Überprüfung zu unterziehen, die in bestimmten Zeitintervallen zu wiederholen ist. Hierfür sind an die Rohrleitungen ggf. höhere Anforderungen zu stellen (s. Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ und DIN 1986 T 30). Bodeneingriffe über 4 m Tiefe in der Zone III und über 10 m in der Zone IV sind nicht zulässig und dürfen nur mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion, als Rechtsnachfolger der Bezirksregierung Koblenz durchgeführt werden. Eine Entnahme von Grundwasser oder Erdwärme ist nicht zulässig.

Eine Befreiung von den Bestimmungen des Heilquellenschutzgebietes Theodorshalle kann aufgrund noch nicht erlassener Rechtsverordnung und im Heilquellenschutzgebiet „Bad Münster am Stein-Ebernburg“ zurzeit außer Kraft getretener Rechtsverordnung nicht erteilt werden. Die Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg“ wird neu beantragt.

Geothermische Nutzungen mit Bohrungen für Erdwärmesonden sind im Planbereich nicht zulässig. Im Übrigen ist zu erwarten, dass mit den aus der Planung resultierenden Vorhaben nicht gegen die Ge- und Verbote verstoßen wird, insbesondere dann, wenn die Abwasserableitung nach den genannten Anforderungen in Wasserschutzgebieten errichtet und betrieben wird sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach den geltenden Verwaltungsvorschriften und den betreffenden Technischen Regeln durchgeführt wird.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Zone B** eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes zugunsten der *Gesellschaft Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuz-*

nach GmbH. In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m Tiefe in der Zone A und 20 m Tiefe in der Zone B oder Maßnahmen zur Beeinflussung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B.

In der Zone B werden folgende Handlungen verboten sein:

- Bohrungen jeder Art über 20 m Tiefe.
- Bergbau jeder Art über 20 m Tiefe.
- Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers.
- Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände (ausgenommen davon ist die Soleförderung aus dem Theodorshaller Brunnen sowie der umliegenden genutzten Heilquellen von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg).
- Absenken oder Aufstauen der natürlichen Grundwasser- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m.
- Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände, ausgenommen in den Kureinrichtungen verwendete Sole oder verwendetes anderes Grundwasser, soweit verträglich mit den Heilquellenschutzbelangen.
- Sprengungen im Untergrund mit Auswirkungen bis 1n Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände.
- Erdaufschlüsse mit einer Tiefe bis unterhalb der natürlichen mittleren Grundwasser- oberfläche oder Grundwasserdruckfläche (insbesondere Anlagen zur Kies-, Sand- und Tongewinnung, Steinbrüche, Gruben mit freiliegendem Grundwasser, Baugruben für Tiefgaragen und Hochhäuser) und Tunnelbauwerke. Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 1 Jahr, soweit die notwendige Grundwasserhaltung eine Absenkung der natürlichen Grundwasser- oberfläche oder Grundwasserdruckfläche von mehr als 3 m erzeugt, bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Bei der Beheizung mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben VAWS und ab August 2017 der Nachfolgeverordnung AwSV und für die Ausführung der Abwasserleitung die Vorgaben zur Herstellung der dauerhaft dichten Ausführung (Anlehnung an ATV A 142 sowie DIN EN 1610) zu berücksichtigen.

Die ATV A 142 und die DIN EN 1610 sind zu beachten.

Die v. g. Verbote sind bei der beantragten Maßnahme einzuhalten. Eine Befreiung von den Bestimmungen des Heilquellenschutzgebietes ist zurzeit nicht erforderlich, da eine Rechtsverordnung noch nicht erlassen ist.

## **6 Hinweise zum öffentlichen Verkehrsraum klassifizierter Straßen**

Während der Bauarbeiten und des Betriebes des Wohngebietes darf der öffentliche Verkehrsraum der klassifizierten Straßen (L 379 und B 48) weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

## **7 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen**

### **7.1 Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Poststraße 20-28  
55545 Bad Kreuznach

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **8 Bergbau / Altbergbau**

Die Prüfung der beim Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlossgartenstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

In der Publikation "Der Erzbergbau in der Pfalz" von Hans Walling sind für die Gemarkung Ebernburg Hinweise zu ehemaligem Roherzbergbau verzeichnet.

Es muss beachtet werden, dass die Unterlagen des LGB keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfiehlt der LGB spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich circa 60 m nordöstlich des Plangebietes der unter Bergaufsicht stehende Solegewinnungsbetrieb „Münster am Stein“ befindet. Der Betreiber ist die Stadtverwaltung Bad Kreuznach.

Da das Landesamt für Geologie und Bergbau keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin bzw. der Betreiberin haben, empfiehlt das Landesamt, sich hinsichtlich der weiteren Planung mit der Rechteinhaberin in Verbindung zu setzen.

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Ebernburg vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. Schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

## 9 Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt, die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.

## 10 Hinweise zur Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2017) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der landesweiten Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, mit Erhöhtem (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche

Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

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

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: Radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## **11 Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG**

### **11.1 Fassaden-, Dachsanierung und Abriss**

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist vor Fassaden- und Dachsanierungen sowie dem Abriss von Gebäuden die artenschutzrechtliche Situation zu überprüfen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vorhandener Artengruppen zu ergreifen.

### **11.2 Gehölzrodungen**

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.

**12 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**AUSFERTIGUNG**

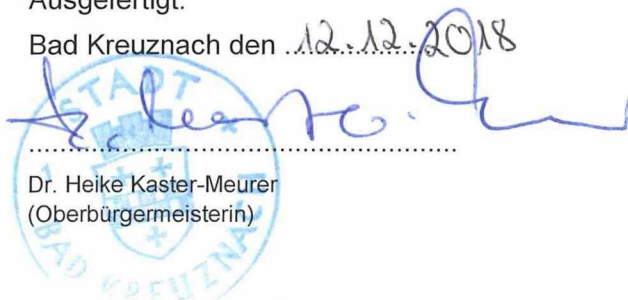
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach den 12.12.2018



.....  
Dr. Heike Kaster-Meurer  
(Oberbürgermeisterin)