

STADT BAD KREUZNACH

# **BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZWISCHEN RÜDESHEIMER STRASSE, IM SPELZGRUND UND B 41“ (Nr. 14/4, 1. Änderung)**

## **Stadt Bad Kreuznach**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### **SATZUNGSTEXT**

Stand: Vorentwurf vom 14.03.2024

<u>Inhalt:</u>	Seite
<b>I. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
<b>III. Kennzeichnungen</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke</b> .....	<b>11</b>
<b>V. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)</b> .....	<b>12</b>
<b>VI. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen</b> .....	<b>18</b>
<b>VII. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>20</b>



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
E-Mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
Internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung).*

**WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

*(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).*

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

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 BauNVO als Höchstmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normal Null festgesetzt.

###### 1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).*

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (**GH**) ist das maximale Maß für den höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

- Überschreitungen dieser Gebäudehöhe sind in einem funktional erforderlichen Mindestumfang zulässig für die Herstellung einer Dachbegrünung (d. h. für den notwendigen technischen Aufbau, das Substrat und die Pflanzung sowie eine Attika oder vergleichbare Randabschlüsse) sowie für Anlagen zur solaren Energiegewinnung (für die die Vorgaben in Ziffer 2.2f. zu beachten sind).
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für funktional bzw. technisch notwendige Anlagen (wie z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Belüftung, für Wärmepumpen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) um maximal 1,0 m sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn deren Grundflächen insgesamt 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

#### 1.2.2.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Wandhöhe (WH) ist bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand.

Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe:

- Bei Flach- und Pultdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus) um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- Bei Flach- und Pultdachgebäuden darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe überschritten werden, wenn die von einer Erhöhung jeweils betroffene Wand um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt (Staffelgeschoss).

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

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

#### 1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die in der Planzeichnung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise „a“ wird wie folgt definiert:

Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

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

#### 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (siehe Plandarstellung).

1.4.1.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie von untergeordneten Vorbauten wie z. B. Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,0 m zulässig ist, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Das Erfordernis, die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten, bleibt davon unberührt.

1.4.1.2 Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen (bzw. unterirdische Stellplätze oder Untergeschosse eines Parkhauses) ist zulässig, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (Mindestbedeckung 60 cm) und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen.

1.4.1.3 Darüber hinaus ist am Westrand des Geltungsbereiches eine Rampe zur Erschließung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen, einschließlich der dafür erforderlichen Stützwände sowie einer ggf. zum Lärmschutz erforderlichen Einhausung einer Tiefgaragen-Rampe etc., zulässig.

## **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 im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

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

1.6.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

## **1.7 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

In den unbebauten Bereichen des festgesetzten **WA**-Gebietes sind mindestens 12 standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus der in Abschnitt VI. aufgeführten Pflanzenliste in der nachfolgend angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die sonstigen in Abschnitt VI. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.7.2 Dachbegrünung

Im **WA**-Gebiet sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 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 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 Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Die auf dem darunter liegenden Geschoss befindlichen Terrassen im Randbereich von Staffelgeschossen gelten nicht als zu begrünende Dachfläche.

**1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

**1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.9.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens (wird Anlage zur Begründung) werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.

***folgen nach Gutachten (nach neuer Verkehrszählung) – nach gutachterlicher Vorab-Einschätzung werden mehrere Maßnahmen zum Lärmschutz (Grundrissorientierung; Schalldämmung Außenbauteile; schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen etc.) festzusetzen sein***

### 1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet 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 sind.

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 – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

## **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 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieser Änderung des Bebauungsplanes (30.11.2023) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich 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

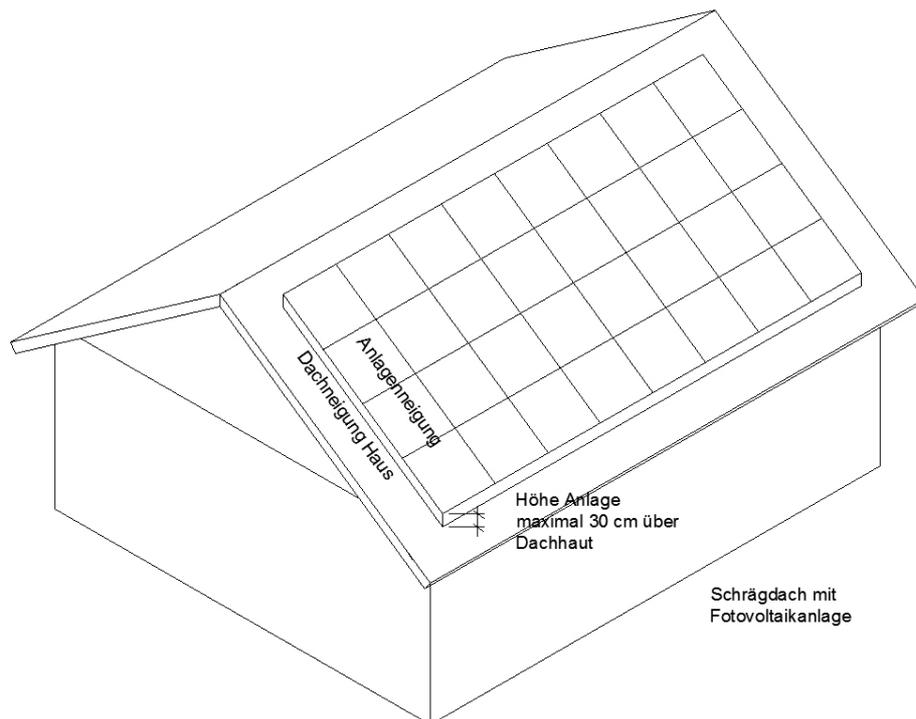
Bei baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 25 qm darf die Dachneigung höchstens 7° betragen.

### **2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

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

#### 2.2.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist 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.



- 2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen  $0^\circ$  und  $7^\circ$ ), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.
- 2.2.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen 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 In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich unterbauter Freiflächen, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, als unversiegelte Grünflächen in Form von möglichst blütenreichen Wiesen- oder Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen oder naturnahen Staudenpflanzungen, ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien, herzustellen und langfristig zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen sind. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.
- 2.3.2 Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

## **2.4 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern und im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses ist unzulässig.
- 2.4.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **2.5 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Rüdesheimer Straße hin sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
  - als Zäune oder sonstige Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 70 % (sodass der Eindruck einer mehr oder weniger geschlossenen Wand vermieden wird), oder
  - als Hecken oder sonstige Pflanzungen, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,
- zulässig.

## **2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)**

- 2.6.1 Grellfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.2 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.

## **2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.7.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg der Rüdesheimer Straße) 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 aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

## 2.8 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

### 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

- je Wohnung bis maximal 50 qm Wohnfläche
  - mindestens je 1 Fahrzeug-Stellplatz sowie
  - mindestens 1 Stellplatz für Fahrräder / E-bikes,
- je Wohnung über 50 qm Wohnfläche
  - mindestens 1,5 Fahrzeug-Abstellplätze sowie
  - mindestens 2 Stellplätze für Fahrräder / E-bikes

herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung dauerhaft vorzuhalten.

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

## III. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Kennzeichnung einer im Bodenschutzkataster registrierten Altablagerungs-Fläche

Der im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altstandort „ehem. Teerfabrik, Bad Kreuznach, Rüdesheimer Straße“ (Reg.-Nr. 133 00 006 – 5020) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich in den aktuell geltenden Abgrenzungen dieses Katasters in der Planurkunde gekennzeichnet.

Gemäß einer Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord– Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) vom 06.03.2024 (Az.: 325-133 00 006-5020) handelt es sich bei der Fläche „um eine schädliche Bodenveränderung bzw. nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine Altlast i. S. des BBodSchG. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht somit „die Pflicht zur Sanierung dieser schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast.“

Zwar würde die geplante Bebauung (wasserundurchlässige Versiegelung) die potenziell gefährdeten Wirkungspfade (so insbesondere den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Grundwasser) wirkungsvoll unterbrechen. Jedoch sind „im Bereich von Grünflächen oder wasserdurchlässigen Deckschichten (z. B. Pflaster) (...) die belasteten Bodenbereiche mittels Bodenaustausch zu sanieren oder durch ergänzende Untersuchungen der Nachweis zu erbringen, dass eine Gefährdung über die o. g. Wirkungspfade auszuschließen ist. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) wäre hier eine Sicherung mittels Oberflächenbefestigung bzw. Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial ausreichend“.

Zusammenfassend kommt die Fachbehörde zu folgendem Schluss: „Unter Berücksichtigung der o. g. Sanierungsanforderungen bestehen gegen die vorgesehene wohnbauliche Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände“.

Allerdings sind der zuständigen Bodenschutzbehörde - ergänzend zum bauplanungs- oder baurechtlichen Verfahren - „durch den Grundstückseigentümer oder einen sonstigen in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Verpflichteten, ein Sanierungsantrag und ein Sanierungsplan (§ 13 Abs. 1 u. 2 BBodSchG) zur Prüfung vorzulegen. Hierüber wird dann im Rahmen eines Sanierungsbescheides entschieden“.

## IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

### 1. Lage in einer Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440).

Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu beachten:

- a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Kleinmengen und Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der hier vorliegenden Schutzzone III A voraussichtlich nicht zulässig sein wird.
- c) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- d) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- e) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
- g) Bei Bautätigkeiten im Schutzgebiet dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der o. g. Bundesverordnung (AwSV) sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.
- h) Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in das Kanalnetz eingeleitet werden. Eine Versickerung durch gepflasterte Flächen ohne die Reinigung über eine belebte Bodenzone ist nicht zulässig.

Grundsätzlich ist zudem die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) bei jeglichen Maßnahmen im Plangebiet zu beachten.

### 2. 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*“ und somit auch nicht für das bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

### 3. Bergrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karlshalle II" überdeckt.

Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle II" 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).

## V. 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 im Wasserschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

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

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG) durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach.

Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz, einzureichen.

### 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.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung ( $V_N$ ) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser ( $V_R$ ) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$ . Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.

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. Schutz vor Starkregenereignissen**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.

Gemäß der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ist bei „*außergewöhnlichen*“ Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 7), d. h. mit einer Regenmenge von ca. 40-47 mm in einer Stunde) im Plangebiet abschnittsweise (gemäß aktuellem Zustand der Fläche in der westlichen Hälfte des Grundstücks, v. a. in den Randbereichen des bestehenden Gebäudes; s. o. g. Karte) mit Überflutungen von bis zu 30 cm Höhe zu rechnen. Bei „*extremen*“ Starkregenereignissen (SRI 10; mit einer Regenmenge von ca. 80-94 mm in 1 Stunde oder gar von ca. 124-136 mm in 4 Stunden) erhöhen sich die betroffenen Flächen sowie die Tiefen gemäß dieser Karte [<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>] nochmals.

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. So könnten in den flutungsgefährdeten Bereichen (dies betrifft im Plangebiet insbesondere die höher gelegenen nördlichen bis westlichen Ränder) ggf. Vorkehrungen (bspw. durch die Bauweise oder in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) entnommen werden [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>], in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

### **4. Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände / Schutz vor Grundwasser**

Grundsätzlich wird empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche / Untergeschosse / Tiefgaragen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser, temporärem Schichtwasser und Staunässe bzw. vor drückendem Wasser auszustatten. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

### **5. Löschwasserversorgung**

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser 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).

## **6. 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 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

## **7. Nutzung von Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

## **8. Schutz und Verwertung von Boden**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) 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.

Die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung (MantelV; mit bundeseinheitlichen Regelungen für die Entsorgungspraxis, durch welche u. a. die Vorgaben der LAGA-Mitteilungen ersetzt wurden) sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

## 9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG 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 / Bauverantwortlichen nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

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 Bauverantwortlichen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“.

Der Beginn der Erdarbeiten ist bei der o. g. Stelle der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

## 10. 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 Empfehlungen und Vorgaben der verschiedenen Merkblätter zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - wie z. B. das Merkblatt GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), oder das Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - sind zu beachten.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## 11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Über die im Bebauungsplan nun gekennzeichnete Fläche, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerungs-Fläche registriert ist, hinaus (dazu s. o., Abschnitt III) sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und seiner näheren Umgebung keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

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.

## 12. Beachtung der Untergrund-Untersuchungen und sonstige zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Die Hinweise und Empfehlungen aus den beiden vorliegenden Untergrund-Gutachten [BUG CONSULT GMBH (2021a): *Rüdeshheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Orientierende Untersuchung*. Kirchheimbolanden, 17.02.2021.; sowie DERS. (2021b): *Rüdeshheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Detailuntersuchung*. Kirchheimbolanden, 05.11.2021] sind im

Falle der Herstellung von baulichen Anlagen oder sonstigen Eingriffen in den Boden zu beachten.

Die beiden Gutachten sind Anlagen zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind ggf. weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten aber stets auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der 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), der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

### 13. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [KONZEPT DB PLUS GMBH (2024): *Schalltechnisches Gutachten: Bebauungsplan „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (13. Änderung, Nr. BM.1, 13. Ä), Bad Kreuznach, St. Wendel, xx.yy.2024.*].

Das Gutachten wird Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

**folgt nach Vorlage des bereits in Arbeit befindlichen Gutachtens zur Offenlage**

### 14. Kampfmittel

Im Rahmen der oben erläuterten Detailuntersuchung wurde ein „Kampfmittelverdacht in (Teil)-Bereichen der Projektfläche“ konstatiert (BUG CONSULT 2021b, S. 17), der sich demnach auch im Zuge der zuvor erfolgten historischen Erkundung ergeben hatte.

Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Erschließungsträger / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln 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 das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

### 15. Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes:

- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren).
- Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz oder folgender Seite des Landesamtes für Umwelt zu entnehmen: <https://fu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle/allgemeine-informationen-zum-thema-radon>. 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](http://www.lgb-rlp.de)). Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

## 16. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen.

### a) Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse

- 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.

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.

- Die Beseitigung von Brachflächen sowie von Gras-Krautbeständen ist ebenfalls ausschließlich zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres (und somit sicher außerhalb der Vogelbrutperiode von Oktober bis Februar) zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern - bei einem absehbarem Beginn von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in der o. g. Brutperiode von Vögeln - die Vegetation in den von diesen Aktivitäten betroffenen Bereichen des Plangebietes ab Anfang März regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus, durch eine Mulchmahd zu beseitigen, um die potenzielle Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flügenden Jungvögeln zu vermeiden.

### b) Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. ist möglichst auf großflächige Glas-Elemente zu verzichten. Sofern doch großflächige Glas-Elemente verwendet werden, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);

- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, eingefärbtem, bombiertem, stark strukturiertem und / oder bedrucktem Glas (Siebdrucke; Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Glasbausteine, Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Da das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, ist darauf zu verzichten.

#### 17. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, eingesehen werden.

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

## VI. 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.

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

Diese Vorgabe ist jedoch für die zu begrünenden Flächen im Innenbereich (Straßenbäume, private Freiflächen etc.) nicht verbindlich einzuhalten.

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 (aktuell aber wg. des Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)*  
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 carpinifolia - Feldulme

**Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cydonia oblonga - Quitte  
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  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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 Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen, Plätzen oder anderen befestigten Flächen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, wie sie insbesondere in der GALK-Straßenbaumliste<sup>1</sup> zur Verwendung in Siedlungsräumen, insbesondere im Randbereich von versiegelten bzw. von Verkehrsflächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für die jeweiligen Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 6 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

<sup>1</sup> DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. [www.galk.de](http://www.galk.de).

## **VII. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich 'Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41' (Nr. 14/4, 1. Änd.) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes 'Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41' (Nr. 14/4), der am 21.03.1979 per Bescheid der Bezirksregierung Koblenz genehmigt worden war und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.11.1994 (gemäß nachträglichem Ausfertigungsvermerk) rechtsverbindlich wurde.

Diese rechtskräftige Fassung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung vollständig ersetzt.

Ihre zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung in dem überplanten Teilbereich (und nur dort) unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen des genannten Ursprungs-Bebauungsplanes (für sämtliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) bleiben von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung unberührt und sind weiterhin gültig.

---