



Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

unzulässig gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II (zwei) festgesetzt.



1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse „Hinter der Kirche“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

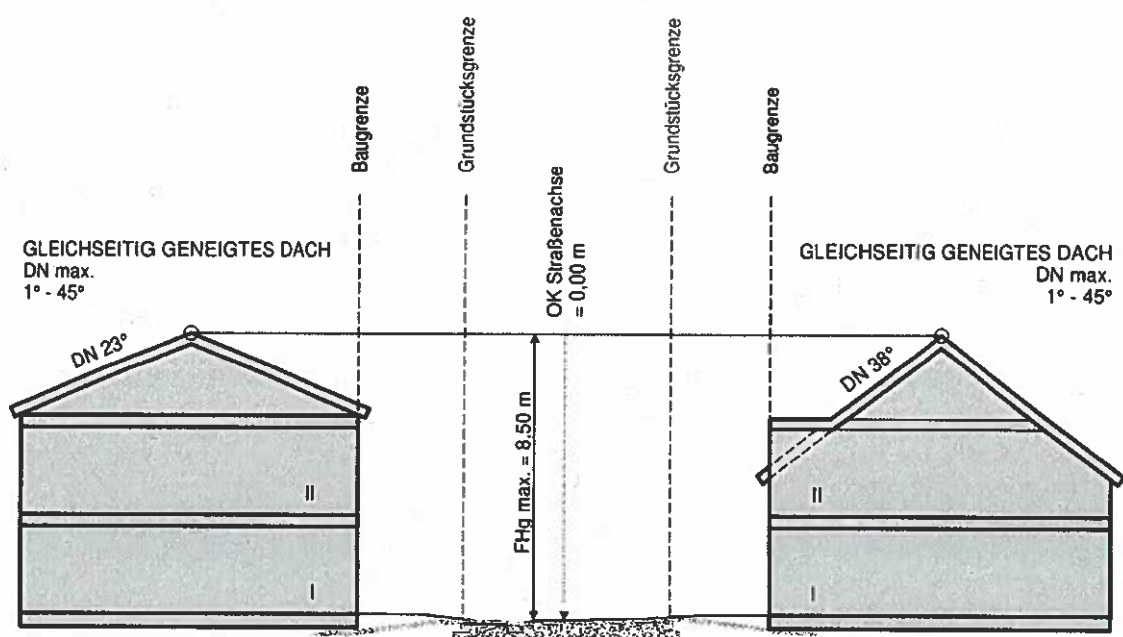
1.3.2 Die Firsthöhe (FHg) ist das Maß von OK Straßenachse bis zum höchsten Punkt der Dachhaut eines gleichseitig (symmetrisch) geneigten Dachs, gemessen in der Gebäudemitte.

1.3.3 Die Traufhöhe (THp) ist das Maß von OK Straßenachse bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut eines Pultdachs, gemessen in der Wandmitte.

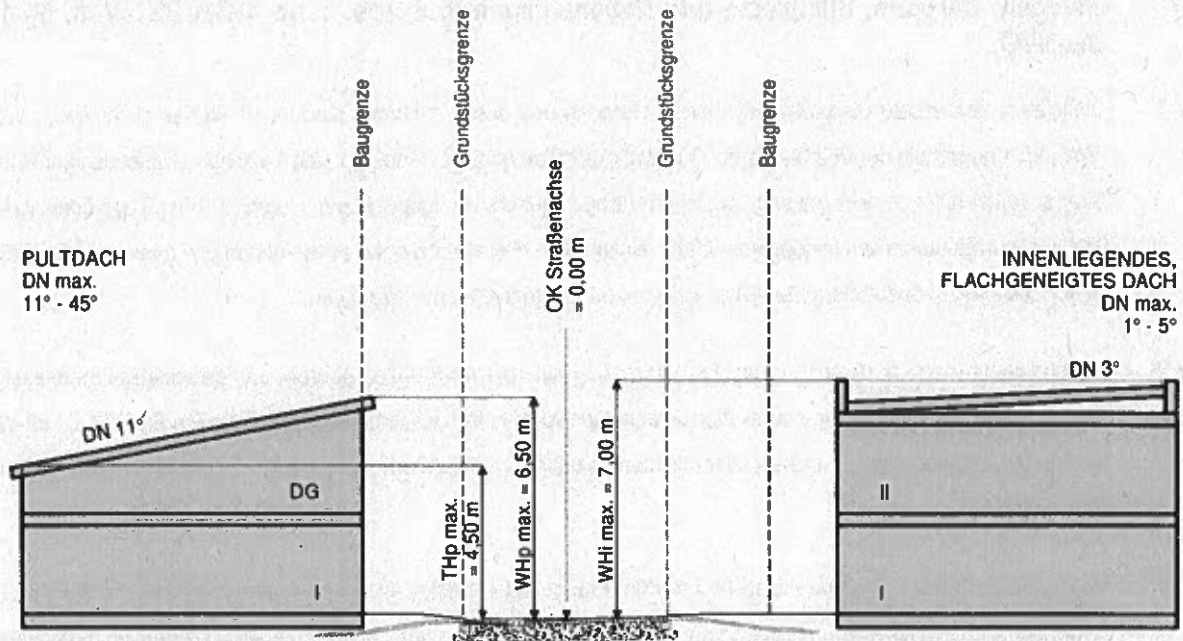
1.3.4 Die Wandhöhe (WHP) ist das Maß von OK Straßenachse bis zur Schnittlinie der Wand am First (sog. „hohe Wand“) mit der Dachhaut eines Pultdachs und die Wandhöhe (WHi) ist das Maß von OK Straßenachse bis zum oberen Abschluss der Wand (bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern), jeweils gemessen in der Wandmitte.

1.3.5 Für den Bereich A wird folgende Firsthöhe (FHg), Traufhöhe (THp), Wandhöhe (WHP) und Wandhöhe (WHi) festgesetzt.

Bereich	A
Max. Firsthöhe bei gleichseitig geneigten Dächern (FHg)	8,50 m
Max. Wandhöhe bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern (WHi)	7,00 m
Max. Wandhöhe bei Pultdächern (WHP)	6,50 m
Max. Traufhöhe bei Pultdächern (THp)	4,50 m
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN)	Straßenachse „Hinter der Kirche“



Systemschnitt (Gebäudehöhen) - FHg max.



Systemschnitt (Gebäudehöhen) - THp max., WHp max. und WHi max.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 15 m und die einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V.m. den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.7 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser mind. 400 m² und für Doppelhaushälften mind. 250 m².



1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Zwischen Garage / genehmigungspflichtigen Carport (> 50 m²) und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einzuhalten.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist - mit Ausnahme von unterirdischen Zisternen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) - ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt):

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich (notbefahrbar)

1.10 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt):

- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Bestand)
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Bestand)

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Darstellungen im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt).

Private Grünflächen sind gem. Ziffer 1.13 a) bzw. Ziffer 1.13 a) und d) anzupflanzen und zu pflegen. Einfriedungen i.V.m. Textfestsetzung Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften sind zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind gem. Ziffer 1.13 b) anzupflanzen und zu pflegen.



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

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind öffentliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „B“ bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet und für den Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen und den Bereich der privaten Baugrundstücke i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB getrennt festgesetzt.
- Auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind die waldseitigen Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 15 m der natürlichen Sukzession zur Entwicklung von Waldmantelgehölzen zu überlassen.
- b) Maßnahme M 1:
Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbeläge) auszuführen.
- c) Maßnahme M 6:
Bei Arbeiten im Nahbereich von zu erhaltenden Gehölzen ist der Gehölzbestand gemäß DIN 18920 zu schützen. Die DIN 18920 ist im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.
- Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
 - bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gemäß DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
 - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes
 - Abgrenzung des Baufelds
 - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes

1.13 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Maßnahme M 3
- Auf privaten Baugrundstücken mit $\leq 700 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche sind 2 Bäume (kleinkroniger Laub- und/oder Obstbaum-Hochstamm) und mit $> 700 \text{ m}^2$ sind je 3 Bäume (kleinkroniger Laub- und/oder Obstbaum-Hochstamm) gemäß Gehölzliste A und/oder C (s. Textteil B, Ziffer 3.15) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht bebauten Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht bebauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.
- Die Vorgärten sind zu mindestens 50% gem. den obigen Ausführungen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (s.g. Stein- bzw. Kiesgärten) ist nur bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Abstell- und Lagerfläche ist nicht zulässig.



Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung gemäß Gehölzliste (s. Textteil B, Ziffer 3.15) unter Berücksichtigung von Textfestsetzung Ziffer 2.4 anzulegen. Gehölzpflanzungen, die nach der Ziffer 1.13 c) Maßnahme M 5 vorgenommen werden, sind anrechenbar.

b) Maßnahme M 4

Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegte und gehölzbestandene Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erlangen einer artenreichen Vegetation ist die Fläche mit einer kräuterreichen (mind. 50 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist anschließend extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind gem. Plandarstellung Baumgruppen aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten gemäß Gehölzliste B oder C (s. Textteil B, Ziffer 3.15) anzupflanzen.

c) Maßnahme M 5:

Auf den mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine geschlossene, dichte und mind. 3-reihige Gehölzhecke (Schutzpflanzung) aus standortgerechten und gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß Gehölzliste B (s. Textteil B, Ziffer 3.15) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % des gesamten Gehölzanteils hat aus Laub- oder Obstbäumen gem. Gehölzliste B (s. Textteil B, Ziffer 3.15) zu bestehen, die in Form von Heistern anzupflanzen sind.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer krautreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen.

d) Der gemäß Plandarstellung gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Gehölze sind durch standortgerechte und gebietsheimische Obstgehölze in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

e) Auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Obstbäume als Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschen-, Nussbaumarten mit dem Bestandsziel einer „Streuobstwiese“ anzupflanzen.

f) Maßnahme M 7:

Als Ausgleich für das planbedingte Defizit an Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken des 3. Bauabschnitts sind zusätzlich zu den im Geltungsbereich „B“ eingetragenen Gehölzanzpflanzungen 11 weitere standortgerechte Obstbäume als Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschen-, Nussbaumarten mit dem Bestandsziel einer „Streuobstwiese“ anzupflanzen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.



1.16 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.16.1 Trinkwasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 WHG)

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt größtenteils innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ (s. Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt)). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) der Bezirksregierung Koblenz, Az.: 56-61-7-6/88 vom 31.07.1989 und das DVGW-Arbeitsblatt 101 (erhältlich im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin) sind zu beachten.

1.16.2 Artenschutzrechtliche Erfordernisse (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG)

Maßnahme V 1: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der sommerlichen Quartiersnutzung von Fledermäusen durchzuführen.

Maßnahme V 2: Der Stamm des Höhlenbaumes einschließlich des Astes mit der Höhle ist von dem weiteren Astwerk zu befreien und anschließend an dem zu erhaltenden Obstbaum im Osten des Plangebietes anzubringen. Der Ast mit der Höhle kann auf bis zu 1 m über der Höhle gestutzt werden. Der Baumstamm ist so anzubringen, dass die Höhle nach Süden ausgerichtet und der Baum selbst vor Umfallen gesichert ist.



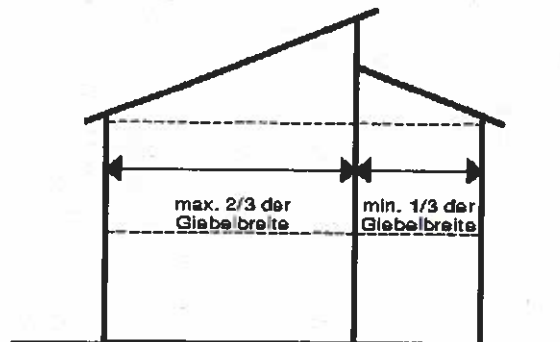
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.5 zulässig

- gleichseitig (symmetrisch) geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 1° und 45° ,
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 11° und 45° sowie
- innenliegende, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 1° und 5° .

Bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von $1/3 : 2/3$ nicht zu überschreiten.



Tonnendächer sind unzulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

Harte Bedachungsarten wie Ziegel oder Dachstein sowie Solar-, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, Einzelne Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $1/3$ der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $1/2$ der Dachlänge betragen.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen allgemeiner Wohngebietsflächen und privater Grünflächen sind bis zu einer Tiefe von 3 m ab Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zulässig, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche; dies gilt auch für Einfriedungen, bestehend aus lebenden Hecken.

Im weiteren Verlauf der Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 6a) LBauO und Einfriedungen aus lebenden Hecken eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Für die Grenzabstände von lebenden Hecken gelten §§ 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG).

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.



2.4 Art und Gestaltung nicht überbaubarer Flächen und Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das Anpflanzen von Laubgehölzen an den Grundstücksseiten zu gliedern.

2.5 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

2.6 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit der Anlage Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf 2 festgesetzt.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die nachstehend aufgeführten Regelwerke (z.B. DIN-Norm, DVGW Arbeitsblatt) sind im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist untersagt. Zum Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser sind die Gebäudegründungen und Kellerbereiche entsprechend auszubilden (z.B. Keller als wasserdichte Wannen).

3.2 Erdaushub

Gemäß § 2 LabfWAG i.V.m. § 1 LabfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten vier Wochen im Voraus der Direktion Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131 - 2016 333), damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

Absatz 2 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Eine geomagnetische Voruntersuchung könnte die Planungssicherheit erhöhen. Die Direktion Landesarchäologie Mainz ist an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.



3.4 Trinkwasserschutzgebiet „Feilbingert/Hallgarten“

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt größtenteils innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ (s. Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt)). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) der Bezirksregierung Koblenz, Az.: 56-61-7-6/88 vom 31.07.1989 und das DVGW-Arbeitsblatt 101 sind zu beachten.

Für die Bebauung innerhalb des Wasserschutzgebietes ist insbesondere Folgendes zu beachten:

1. 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.
2. Das von den Dächern abfließende Oberflächenwasser darf nur dann breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem gleichen Grundstück ohne Einleiterlaubnis versickert werden, wenn die Dachoberfläche nicht metallisch blank eingedeckt ist.
3. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in der Zone III muss nach der bundesweit gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) erfolgen.
4. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
5. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
6. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes sind Bohrungen, z.B. für Erdwärme, ausgeschlossen.

3.5 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26 und 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ sind jedoch Bohrungen, z.B. für Erdwärme, ausgeschlossen (s. Ziffer 3.4, Unterpunkt 6).

3.6 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken von Grenzen, gelten die §§ 44, 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG).

3.7 Leitungen der Energieversorger

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.8 Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der geologisch nahe Untergrund wird i.W. von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Darunter stehen voraussichtlich Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.

3.9 Sonstige landespflegerische Empfehlungen

3.9.1 Stützmauern

Bei der Anlage von Stützmauern soll möglichst auf naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, sandsteinfarbene eingefärbter Bauteile) zurückgegriffen werden. Die Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden und Kletterpflanzen zu verwirklichen.

3.9.2 Einfriedungen

Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - zu verwenden.

3.9.3 Gartengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sind folgende Leitsätze bei der Planung von Gebäuden und der Gestaltung von Grünflächen anzuwenden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter)
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden

3.9.4 Straßen- und private Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sollten für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik verwendet werden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden sollte vermieden werden.



3.9.5 Errichtung von Photovoltaikanlagen

Es werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude empfohlen.

Die Photovoltaikanlage kann in Kombination mit einer Dachbegrünung vorgenommen werden. Hierfür sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, soweit dies technisch machbar ist.

3.9.6 Dachbegrünung (Maßnahme M 2):

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt sollte vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

3.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Regenwasser sollte im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Die Zisterne sollte mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bemessen sein. Der Notüberlauf kann über den bereits vorverlegten Regenwasser-Hausanschluss erfolgen. Eine extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar, die auf das empfohlene Rückhaltevolumen angerechnet werden kann.

3.11 Starkregenvorsorge

Der südöstliche Plangebietsbereich liegt gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines besonders gefährdeten Überflutungsbereiches sowie Abfluss-Entstehungsgebietes (s. nachfolgende Karte).



Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ - Ortsgemeinde Hallgarten (mit Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Zwischen Flur- und Waldstraße“ (3. Bauabschnitt))

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen getroffen werden. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke im o.g. besonders gefährdeten Überflutungsbereich sowie Abfluss-Entstehungsgebiet.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach -Untere Wasserbehörde- empfiehlt die Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben entsprechend an diese möglichen Gefahren anzupassen. Auf die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge wird verwiesen (zu finden unter <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>).

3.12 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und 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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.



3.13 Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

Bezüglich Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmemissionen können gegen den Straßenbaulastträger der L 378 (Land) keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Landesstraße L 378 aufgestellt wurde.

3.14 Geländeterrassierungen

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Geländeterrassierungen nicht behindert werden.

3.15 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

A - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Acer. plat 'Globosum'	-	Kugelahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus bet. 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdom
Betula pendula 'Fastigiata'	-	Birke
Malus triloba	-	Zierapfel
Prunus padus 'Schloss Triefurt'	-	Traubenkirsche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Obstgehölze (Auswahl)

Mispel

Apfelsorten	-	Topaz
	-	Alkemene
	-	Braeburn
	-	Jakob Fischer
	-	James Grieve

Birnensorten

-	Condo
-	Harrow Sweet
-	Uta

Quittensorten

-	„Cydonia robusta“
---	-------------------

Zwetschge

-	Hauszwetschge
---	---------------



Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes sanguineum	-	Rotbl. Johannisbeere
Rosa canina	-	Hecken-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Lonicera henrii und heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

B - Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Wildobst

Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder



C – Gehölze für den Straßenraum

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer rubrum 'Scanlon'	-	Rot-Ahorn
Acer rubrum 'Red Sunset'	-	Rot-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Prunus serrulata 'Amonogawa'	-	Zierkirsche
Prunus spec. 'Umineko'	-	Zierkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus thuringiaca	-	Thüringische Säulen-Eberesche

3.16 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	ohne Ballen, STU 10-12 cm
Heister (in Gehölzhecken)	-	3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

Hinweis zur Pflege von Gehölzstrukturen

Sämtliche Gehölzformationen aus Straucharten außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb abschnittsweise verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Hallgarten, den 22.01.2021


(Siegel)
Ortsbürgermeister Johann Klein



Ausfertigung
Hallgarten, den 16.12.2020


(Siegel)
Ortsbürgermeister Johann Klein



