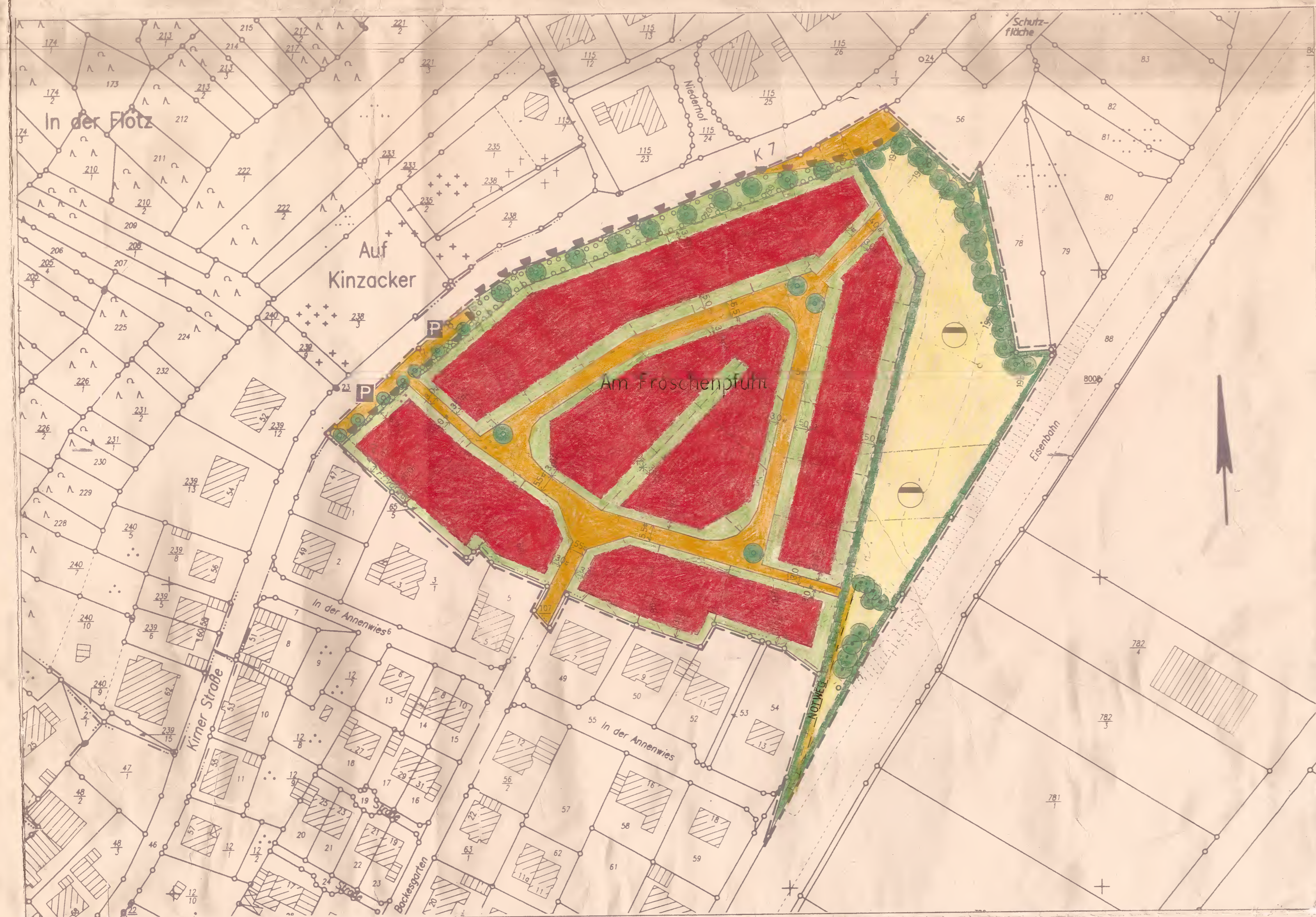


Bebauungsplan der Stadt Kirn

Teilgebiet "Am Froschenpfuhl" in Kirn-Sulzbach

Flur 4 und Flur 5

M. 1 : 1000



PLANZEICHEN	
— Schwarze Linien: Kartierung	— Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
— Straßenbegrenzungslinien	— Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern...
— Baugrenzen	— Öffentliche Parkfläche
- - - Grenze räumlichen Geltungsbereiches	— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— Böschung	— Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
— Höhenlinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
O Offene Bauweise	— Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
— Nur Einzelhäuser zulässig	— Erhaltung der vorhandenen Gehölze, Bäume und Sträucher
— Grundflächenzahl	— Erhaltung von Bäumen
— Geschossflächenzahl	— Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
— Öffentliche Verkehrsflächen	— Anpflanzung von (Einzel-)Bäumen

Verfahrensmerkmale		
Aufstellungsbeschluss vom <u>29. 04. 1999</u>	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom <u>30. 09. 1999</u> in der Zeit vom <u>14. 10. 1999</u> bis einschließlich <u>15. 11. 1999</u> nach § 3 BauGB ausgeschrieben.	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am <u>23. 11. 1999</u> vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom <u>24. 12. 1999</u>	Ausfertigungsmerkmal: Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 10 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.	KIRN, <u>24. 11. 1999</u> Ort, Datum Wagner Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
 § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
 § 17 des Landschaftspflegegesetzes (LPIG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178)
 § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205)

Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 15, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: 1 GRZ = 0,3, GFZ = 0,5 (Durch Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des taleisig freizuhaltenden Kellergeschosses (Untergeschoss), sofern sich diese Bauweise aus dem natürlichen Geländeprofil ergibt, oder das Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.	

Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den bergseits gelegenen Gebäuden - Oberkante Erdgeschossfußboden - über dem Erdreich an der bergseitigen Gebäudeecke in der Mitte der Grundstücksbreite, bei den talseitig gelegenen Gebäuden - Oberkante Erdgeschossfußboden - über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücksbreite an der vorderen Gebäudeecke zu ermitteln.
 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % überschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 (5) BauNVO
 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenabstand zur Straße > 5,00 m mit freier Zufahrt. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB
 Unmittelbare Erschließung und Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Kirner Straße sind unzulässig.

Flächen gem. § 9 (1) 26 BauGB
 Die zur Herstellung des Straßenkörpers (Planstraße) erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 In Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 - Ausbildung der Entwässerungsanlagen**
 Die nach § 9 (1) Nr. 14 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansatz mit Spezialrasensmischungen für Versickerungsanlagen (z.B. HESA-Sickerrasen M 340 - Fa. HESA, Darmstadt oder vergleichbare Produkte) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teilhahler) Dauerstaupunkt, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.
 Ist in Gefälletrecken eine konstante Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasensamen mit Spezialrasensmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.
 - Pflegemaßnahmen**
 Die nach § 9 (1) Nr. 14 i. V. m. § 9 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzutragen. Mahdzettelpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.
 - Pflanzmaßnahmen**
 Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingußung an den nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung oder alternativ Obstbäume zu pflanzen. Auf 30 % der verbleibenden Fläche sind - bei den Entwässerungsanlagen am Rande - Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister. Die Gesamfläche dieser Gehölzpflanzung muss mindestens 1.400 m² betragen.
 Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreieckverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in angelegten Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Straucharten und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchen. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu versehen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
 Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzweizen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Stockholzer (Weiden) zu pflanzen.
 Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupflanzen und mit Verbisschutz zu versehen (Pflanzmindestqualitäten s. Pflanzenliste unten).
 Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g/m² oder vergleichbaren Mischungen) anzuseen und zweimal jährlich zu mähen.
 Die Ruderalfläche auf der Böschung zwischen der Bahntrasse und dem bebauten Grundstück Nr. 54 ist allerdings der freien Entwicklung zu überlassen; der schmale Trampelpfad entlang Parzelle 54 kann erhalten werden.
 - Befestigung von Flächen auf Privatgrundstücken**
 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen, sonstigen Stell- und Lagerflächen sowie fußläufigen Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitwüchsiges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen.
- Sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 - Anpflanzung von Straßenbäumen**
 Im Seitenraum der Planstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumbstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf.
 Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit Baumscheiben in der in Karte 2 des landesplanerischen Planungsträgerbeitrages angegebenen Größe zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).
 Mindestqualität der Bäume:
 Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Die Restflächen der Baumscheiben bzw. Pflanzbeete sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Stauden oder bodendeckenden Kleingehölzen bzw. Rosen als Ziergrün).
 - Anpflanzungen auf den Flächen für Parkplätze**
 Auf den Flächen für Parkplätze sind an den nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB bezeichneten Stellen auf den Pflanzflächen zwischen und unterhalb (südöstlich) der Einsteigplätze Bäume II. Ordnung zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Bad Kreuznach, welches hier eine Ausgleichsplanung für den Ausbau der K 7 vorgesehen hatte, sollen stadtklima- bzw. hitzetolerante Wildbimen (Stadt-Birne) gepflanzt werden. Die Bäume sind anzupflanzen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
 Die im Plan eingetragenen Restflächen zwischen den bzw. nördlich der im Plan markierten Parkplätzen sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern, Stauden oder Rosen als Ziergrün).
 Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass diese Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbord o. a. Maßnahmen (erhöhte Einfassungen, Findlinge etc.) vor dem Befahren geschützt werden.
 - Anpflanzungen im Bereich der Flächen zwischen Bebauung und K 7 (Kirner Straße)**
 Innerhalb der an Grünflächen ausgewiesenen Flächen zwischen der Kirner Straße (bzw. der Ausgleichsplanung für den Straßenbau) und den Baugrundstücken sind an den nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB bezeichneten Stellen Winterlinden zu pflanzen.
 Auf 30 % der verbleibenden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen sind locker gestreute Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister. Die Gesamfläche dieser Gehölzpflanzung muss hier mindestens 220 m² betragen (Art der Pflanzung und Mindestqualitäten s. Pfl. 1-13).
 Die übrigen freibleibenden Flächen sind mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g/m² oder vergleichbaren Mischungen) anzuseen und zweimal jährlich zu mähen.
 - Grüngerstellung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke**
 Es sind mindestens 80 % der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 150 qm gärtnerisch angelegter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbau oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Für Anpflanzungen sind generell zu 70 % standortgerechte Gehölzarten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste ausgeführt sind.
 Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
 Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm,
 Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

2.5 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

- Bäume**
 - Bäume I. Ordnung:** Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Rotbuche, Esche, Walnuss, Traubeneiche, Stieleiche, Silber-Weide, Bruch-Weide, Pfl-Weide, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme
 - Bäume II. Ordnung:** Fehldahorn, Schwarzerle, Hänleiche, Wildapfel, Espe, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Mehlbeere, Eberesche
 - Landschaftssträucher**
 Berberitze, Roter Hartriegel, Waldhase, Eingriffel, Weißdorn, Zweigriffel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rainweide, Heckenkirsche, Weichelskirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Johannisbeere, Hundsrose, Weinströuse, Bibernelle, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Weibull, Scheuchzeller, Weissweidenstrauch
- Obstbäume**
 - Apfel:** (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten „Grahms Jubiläum und Bittenfelder“)
 - Bohnäpfel:** Gewürzäpfel, Brettacher, Bauapfel, Roter Boskoop, Schafsnase, Winterrambur, Rote Sterneneite
 - Birnen:** (Sämling; vorzugsweise Saatgut der „Kiehnaller Mostbime“)
 - Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Weiler'sche Mostbime, Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne
 - Pflaumen:** (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)
 Hauszetsche, Graf Althaus, Ortenauer, Zimmer, Frühzetsche, Lützelbacher Frühzetsche, Bühler Frühzetsche
 - Kirschen:** (auf Vogelkirschen-Sämling),
 Geispitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldecker, Große Princes-Kirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedeberger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttner rote Knorpelkirsche
 - Mirabellen, Renekloden:** (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)
 Nancy mirabelle, Große Grüne Renekloode, Reneklode aus Oullins
- oder vergleichbare Regionalorten
- Kletterpflanzen**
 Gemener Efeu, Goldblatt, Wilder Wein, Kletterrosen, Waldrebe, Kletter-Hortensie, Schling-Knöterich, Weinrebe
 Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
 - Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
 - Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
 - Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch
- Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibeck anzupflanzen.

- Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB**
 - Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand auf der Böschung am Südrand von Flurstück 72 ist zu erhalten.
 - Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Nossbaum auf der Bahndamm-Böschung am Südrand des Geltungsbereiches ist zu erhalten.
- Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)**
 Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindeeigene Erschließungsanlagen	10,4%
Anteil private Grundstücke	19,6%

 Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmafstab wird, gemäß § 135 b BauGB die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Übersicht über auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 i. BauNVO)
Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Hinweis: Weitergehende Ausführungen und Hinweise bzgl. landschaftsplanerischer Maßnahmen (Wasserrückhaltung, Behandlung des Mutterbodens, Stammschutz usw.) sind dem landesplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO
Dachneigung:
 Es ist eine Dachneigung von 0 - 45 ° einzuhalten.
 Kniesock max. 1,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Außenkante Dachhaut an Außenseite Außenwand gemessen.
Dacheindeckung:
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbige Material zulässig.

Einfriedigungen:
 Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m an Straße und max. 2,00 m an übrigen Grenzen zulässig.

1. Entwässerung

- Das anfallende Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Regenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenschicht versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.
- Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breifflächlich abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.
- Die Gräben/Rinnen sollten so ausgebaut sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
- Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, genehmigungs- und erlaubnisfrei.
- Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und nach § 27 ff. LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
- Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

2. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen verschiedene Bodenarten mit unterschiedlicher Konsistenz vor und sind unterschiedlich mächtig. Deshalb ist die Angabe von einheitlichen Bodenpressungen oder eine Bemessung der Bodenpressung nach den Tabellenwerten der DIN 1054 nicht möglich. Des weiteren ist mit Grundwasser zu rechnen. Wir empfehlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um die geeignete Gründungsart bzw. sonstige technische und bauliche Maßnahmen festlegen zu können.

- Die Hochflutlinie in den tiefen Geländeteilen dürfen nicht geöffnet werden.
- Öffnungen (Türen, Fenster, Schächte), durch die Wasser in Gebäude, Kanäle o. ä. Zutreten kann, sind oberhalb von 197 m NN anzulegen. Unterhalb dieses Niveaus sind bauliche Anlagen druckwassersicher und mit Auftriebssicherung anzulegen (weiße Wanne).
- Empfehlung: Auf Kellergeschoss verzichten

Näheres regelt ein Gutachten, das als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

3. Immissionschutz
 Seitens der Stadt Kirn, der Deutschen Bahn o. a. werden keine Immissionschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) wegen der angrenzenden Bahnlinie und des Gewerbe- bzw. Industriegebietes vorgenommen. Diesbezügliche Forderungen von den Anliegern des Baugebietes sind nicht zulässig.