

STADT KIRN

BEBAUUNGSPLAN

„IM HERRSCHAFTLICHEN GARTEN II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	7
2.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	7
2.1.6	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB	7
2.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	7
2.1.8	a) Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen gemäß §16 a), b) und c) BauGB	10
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	11
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO	11
4	HINWEISE	12
4.1	Kulturdenkmäler	12
4.2	Denkmalschutz und Landesarchäologie	12
4.3	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	15
4.4	Untere Wasserbehörde	17
4.5	Verbandsgemeindewerke Kirner Land	18
4.6	Landesbetrieb Mobilität	18
4.7	Nachbarrechtsgesetz	19
4.8	Ingenieurgeologie	19
4.9	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	20

4.10	Pfalzgas	20
4.11	Westnetz	20
4.12	Deutsche Telekom	21
4.13	Brandschutz	23
4.14	Abstandsfläche Wald	24
4.15	Abfallwirtschaft	24
4.16	Klimaschutz	25
4.17	Schutz des Mutterbodens	25
4.18	Gehölzschnitt	26
4.19	Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG	26
4.20	Ökologische Baubegleitung	27
4.21	Bundeswehr	28
4.22	Sicherung der Erschließung	28
5	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	29
6	GUTACHTEN ZUM SCHALLSCHUTZ, KURZZUSAMMENFASSUNG	30
7	PFLANZENLISTE	33

Anlagen

- L.A.U.B. mbh (2026): Bewertung potenziell betroffener Umweltbelange unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes
- Ingenieurteam Retzler (2024): Stadt Kirn, Entwässerungskonzept zum B-Plan

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Kirn, den _____

Frank Enslinger
Stadtbürgermeister

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §6a BauNVO festgesetzt. Die nach §6a BauNVO zulässigen Nutzungen werden wie folgt beschränkt.

Im Urbanen Gebiet sind gemäß §6a Abs.2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Ferienwohnungen sind gemäß §13a BauNVO i.V.m. § 6a Abs.2 Nr. 4 BauNVO generell zulässig.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im urbanen Gebiet Gebäude zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

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

Baugebiets- art	Bauweise	Grundflä- chenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Zahl der Voll- geschosse	Maximale Ge- bäudehöhe
MU	a	0,6	3,0	V	20,00 m

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, etc. darf bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8: Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 ist nur eine Überschreitung bis zur max. zulässigen und gesetzlich verankerten Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO i.V.m. §21a BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Garagengeschosse (bspw. als Tiefgarage) bleiben gemäß §21a Abs.4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe wird ein Vermessungspunkt auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt (191,46 m ü NN).

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika). Die Gebäudehöhe darf das Maß von 20,0 m gemessen zum festgesetzten Bezugspunkt an keiner Stelle überschreiten.

Sollten Staffelgeschosse zur Anwendung kommen, ist das Maß zur Oberkante des Staffelgeschosses zu nehmen.

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert:

- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise „a“ (§22 Abs.4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.1.6 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze¹ sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz

M1 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Fällungen und Gehölzrückschnitt sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen sowie der Aktivitätszeit der Haselmaus im Winterhalbjahr, vom 01.11. bis einschließlich 28.02. durchzuführen.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

Soweit in den betroffenen Bereichen auch eine anschließende Rodung von Wurzelstöcken und Erdarbeiten stattfinden, sind diese zeitverzögert außerhalb der Winterruhe der Haselmaus, (d.h. in der Regel ab Mai) durchzuführen.

Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeitspanne sind ggf. zeitlich vorlaufend Nachkontrollen erforderlich. Im Fall eines Brut- bzw. Quartiernachweises ist ggf. im betroffenen Bereich die Rodung aufzuschieben.

M2 Installation von künstlichen Fledermausquartieren und Vogelnistkästen

Für heimische Vogelarten und für siedlungsgebundene Fledermausarten ist je Gebäude mindestens 1 Fledermauskasten und 1 Vogelnistkasten (bspw. aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Gebäuden mit einer Länge von über 15 m ist darüber hinaus für jeweils weitere volle 15 m Länge 1 weiterer Fledermauskasten und 1 Vogelnistkasten zu installieren.²

M3 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind ab einer Flächengröße von 100 m² zu begrünen. Flachdächer auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind generell zu begrünen. Mit der Installation von Photovoltaikanlagen ist auch eine Dachbegrünung, insbesondere bei Flachdächern, kombinierbar.

M4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden sind ab einer Fläche von 50 m² zu begrünen.

M5 Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Außenleuchten als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

M6a-c

Pflege-/ Sicherungsmaßnahmen innerhalb der angrenzenden bewaldeten Hangfläche

Der Bestand wird auf einer Breite von 25 m in eine niederwaldartige Pflege mit Aufbau eines Waldsaums überführt. Ziel ist es, in diesem Streifen potenziell nicht standsichere Bäume zu entfernen, die die angrenzende Bebauung gefährden könnten. Zugleich wird ein gestufter Waldrand entwickelt, der als Lebensraumstruktur und Vernetzung für Vögel, Reptilien und Haselmaus geeignet ist. Mit Blick auf das steile Gelände und die damit verbundene schwierige Zugänglichkeit für Fällung und Abtransport wird folgende Vorgehensweise vorgesehen:

- **M6a:** Zur Grenze des Baugrundstücks werden in einem ca. 5 m breiter Streifen bestehende Bäume und Sträucher gerodet, d.h. die Wurzelstöcke entfernt. Es gelten diesbezüglich die zeitlichen Einschränkungen M1. Die Fläche wird durch maximal 1 mal jährliche Mahd gehölzfrei gehalten und als Saum entwickelt. Dieser Streifen stellt eine Lebensraum- und Vernetzungsstruktur dar, dient zugleich aber auch der

² D.h. bei mehr als 30 m jeweils 2 Kästen, ab 45 m 3 Kästen etc.

Zugänglichkeit zu den angrenzenden Gehölzen und ermöglicht den Abtransport von Schnittgut bei der Pflege insbesondere der strauchreichen Bestände.

- **M6b:** in dem angrenzenden 10 m breite Streifen werden bestehende Bäume gefällt, die Wurzelstöcke verbleiben aber im Boden, die bestehenden Sträucher werden erhalten. Stockausschläge der verbliebenen Baumstümpfe und Wurzelstöcke führen zum schnellen Aufbau eines strauchreichen Gehölzrands mit dem Charakter eines frühen Stadiums des Wiederaufwuchses bei Niederwaldnutzung, auch mit Lücken und lichten Stellen.

An besonnten Stellen werden, angepasst an die zu erwartende Beschattung durch die tatsächliche Bebauung am Rand zu dem o.g. Saum Stein- und Holzhaufen als Lebensraumstruktur insbesondere für Reptilien angelegt.

Ein erneuter Rückschnitt der Gehölze erfolgt in Abständen von voraussichtlich um etwa 5-10 Jahren nach Bedarf entweder selektiv (begrenzt auf höheren Aufwuchs) oder abschnittsweise so, dass der Aufwuchs von Bäumen bis in potenziell kritische Höhen vorbeugend vermieden wird und ein Abtransport des Schnittguts entlang des Saums möglich bleibt.

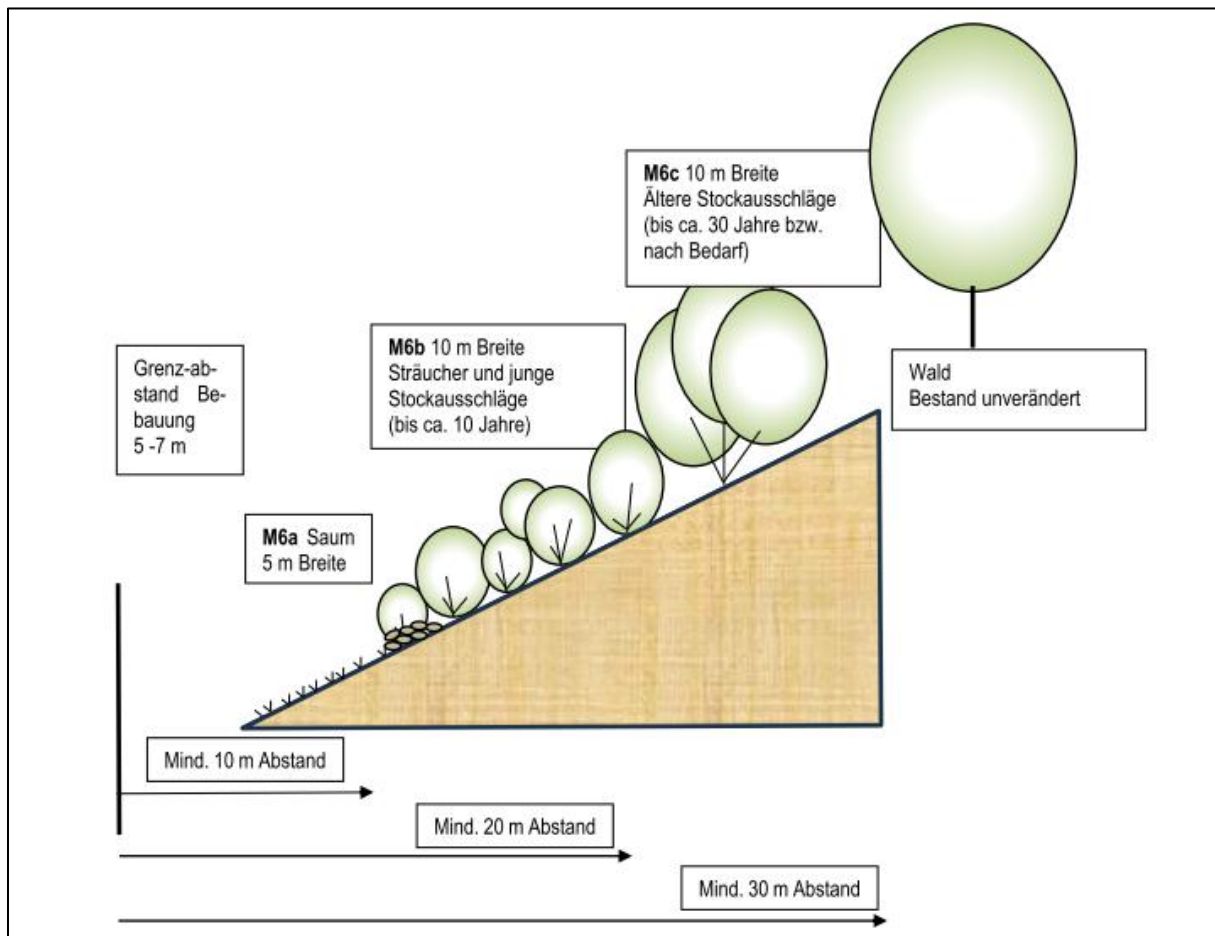
- **M6c:** Vorgehensweise zunächst wie bei M6b. Bedingt durch die Abstände von ca. 20 m bis zum Rand der Bebauung können die Pflegeintervalle länger gewählt werden und entsprechen in etwa den Abständen von bis zu etwa 30 Jahren bei Niederwaldnutzung.

Innerhalb dieses Streifens, sowie ggf. auch in angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind als Ausgleich für durch Rodung und Waldumbau entstehende Lebensraumverluste der Haselmaus **15 Quartierkästen** auszubringen. Dies berücksichtigt neben dem nachgewiesenen Einzeltier auch mögliche weitere Vorkommen in dem schmalen betroffenen Randstreifen sowie einen möglichen Verlust von Quartieren in zu fallenden Bäumen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gliederung des Randstreifens im Schnitt.

M7 Schutz vor Hochwasserschäden

Innerhalb der Flächen des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Nahe (Gewässer II. Ordnung) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Bauliche Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern.



Schemaskizze zur Gestaltung des Waldrandstreifens

- 2.1.8 a) Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen gemäß §16 a), b) und c) BauGB**

Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Risikogebietes bei Hochwasserereignissen, aber außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es sind die Hinweise unter

- Kapitel 4.3 (Ökologische Niederschlagsbewirtschaftung)
- Kapitel 4.4 (Untere Wasserbehörde des Kreises Bad Kreuznach und
- Kapitel 4.5 (Verbandsgemeindewerke Kirner Land)

aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zu beachten.

3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften werden nicht getroffen.

4 Hinweise

4.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden. Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Umgebung zu dem Plangebiet die Einzeldenkmäler

- "Sulzbacher Straße, ehem. Garteneinfriedung, Jugendstil um 1905" und
- "Sulzbacher Straße 15, eineinhalbgeschossiges dreiflügeliges spätklassizistisches Wohnhaus, um 1880"

befinden. Nach § 13 Abs. 1 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (DSchG) in der zurzeit gültigen Fassung darf in der Umgebung (§ 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG) eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Durch den Sichtbezug der o.g. Kulturdenkmälern zu dem Vorhaben ergibt sich ein zusätzlich zu betrachtender Umgebungsschutz.

Da die o.g. Kulturdenkmäler und das geplante Baugebiet von dem Gebäude "Carl-Simon-Straße 1" zum Teil voneinander abgeschirmt werden, stehen dem Vorhaben denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegen, soweit die äußerliche Gestaltung der neuen Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt wird.

4.2 Denkmalschutz und Landesarchäologie

Die nachfolgenden Hinweise zum Denkmalschutz sind zu berücksichtigen. Die Hinweise sind konkret auf der Ebene des jeweiligen Bauantrags zu behandeln und mit der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Hinweis zum Denkmalschutz:

Der Bebauungsplan 47.0 der Stadt Kirn (Im Herrschaftlichen Garten 11) liegt u.a. in der Umgebung der Einzeldenkmäler „ehem. Garteneinfriedung, Jugendstil, um 1900“ an der Sulzbacher Straße, sowie des „ehemaligen Bankgebäudes Altstadt 1“ (späthistoristischer Repräsentativbau, 4. Viertel 19. Jh., städtebaulich bedeutende Situation).

Ungeachtet der baurechtlichen Vorschriften darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG). Hier geht es nicht nur um die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes (§ 13 Abs. 1 Satz i Nr. 3 DSchG), sondern um eine

Kontrolle aller Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals. Die Vorschrift unterwirft auch Eigentümer von Grundstücken, die selbst nicht geschützt sind, gewissen eigentumsbeschränkenden Vorschriften. Insbesondere sind bauliche, technische und wirtschaftliche Maßnahmen, die Kulturdenkmäler in ihrem Bestand oder ihrem Erscheinungsbild gefährden können, auf den unbedingt notwendigen Umfang nach § 2 Abs. 4 Satz 1 DSchG zu beschränken. Der Begriff "bauliche Anlagen" i. S. des Denkmalschutzrechts geht dabei noch über den Zentralbegriff des Bauordnungsrechts (§ 2 LBauO) und des §29 BauGB hinaus, sodass unter der Errichtung "baulicher Anlagen" Anlagen ganz allgemein zu verstehen sind, also z. B. auch die Anpflanzung von Bäumen als Lichtschutz oder zur Begrünung. Die Umgebung ist für das Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung, z.B. wenn die Ausstrahlungskraft des Kulturdenkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt, wenn beispielsweise die Umgebung die Wirkung des Kulturdenkmals Wegen der topografischen Situation prägt. Hier ist nun zu beachten, dass bereits in der Beschreibung des Kulturdenkmals "Altstadt 1" in der Denkmalliste festgestellt wird, dass es sich um eine städtebaulich bedeutende Situation handelt.

In dem Baufenster, das ca. 30 Meter hinter dem Kulturdenkmal beginnt, ist eine Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen und mit einer Gebäudehöhe von bis zu 20 Metern als zulässig vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk muss daher auf den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Altstadt 1“ gerichtet werden.

Dieses Gebäude an einer „städtebaulich bedeutenden Situation“ liegt an einem zentralen Kreisverkehrsplatz in Kirn und ist von verschiedenen Zufahrtsstraßen zu diesem Verkehrsknoten aus gesehen ein prägendes Element. Das Erscheinungsbild dieses Denkmals wird deutlich durch den bewaldeten Berghang im Hintergrund bestimmt. Auf diesem Berg thront zudem die Burgruine Kyrburg und vervollständigt diese durch Kulturdenkmaler geprägte Ansicht.

Bei der Errichtung eines 20 Meter hohen Gebäudes im direkten Hintergrund zum Kulturdenkmal Altstadt 1 würde nicht nur dieses Erscheinungsbild verloren gehen, sondern es ist davon auszugehen, dass das Kulturdenkmal selbst seine Ausstrahlungskraft verlieren würde.

Die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf, wie eingangs bereits erläutert einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Umgebungsschutzes. Hier sollte die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden.

Um Beeinträchtigungen auf die geschützten Gebäude zu begrenzen, wird empfohlen, bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes auf die 'Kulturdenkmäler und derer Erscheinungsbilder Rücksicht zu nehmen. Denkbar wäre in Hinblick auf das Gebäude Altstadt 1 z.B. eine Staffelung der maximalen Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse, beginnend – an der Ecke zum Kulturdenkmal hin mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe, welche die des Kulturdenkmales nicht überschreitet.

Hinweis zur Archäologie:

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Grundsätzlich ist überhaupt nur ein geringer Teil des archäologischen Bodenarchives bekannt. Deshalb gilt: Bei Erdarbeiten muss jederzeit mit archäologischen Funden aus prähistorischer und historischer Zeit und der Aufdeckung von archäologischen Fundstellen gerechnet werden. Folgende Abläufe sind auch an Orten, von denen bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, sicherzustellen:

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (einschließlich Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger oder Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (in der Regel von mindestens 4 Wochen) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform anzuzeigen; damit diese durch die Denkmalfachbehörde Landesarchäologie überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu belassen und gegen Zerstörung zu schützen sowie die Fundstücke gegen Verlust zu sichern.

Die Regelungen nach 1., und 2. entbinden Bauträger und Bauherren bzw. den Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und gegebene gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie.

Werden archäologische Fundstellen oder archäologische Funde angetroffen, ist der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit archäologische Ausgrabungen und Dokumentationen in Absprache mit den ausführenden Firmen, ordnungsgemäß und nach den Anforderungen moderner archäologischer Forschung durchgeführt werden können. In den Bauzeitenplänen sind entsprechende Zeiten für archäologische Arbeiten vorzusehen. Nach Umfang der notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen sind von Seiten der Bauherren oder Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich und gesetzlich vorgeschrieben. Die ungestörte Bewahrung archäologischer Fundstellen hat prinzipiell Vorrang vor Ausgrabung und Dokumentation.

Die Meldepflicht gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie gilt bereits für Bodeneingriffe zur Vorbereitung der eigentlichen Baumaßnahmen, etwa Mutterbodenabtrag.

Alle Mitteilungen sind zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie - Außenstelle
Mainz, Große Langgasse 29, D - 55116 Mainz
Telefon: 06131 - 2016300, FAX: 06131 - 2016333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdkeslo.de

4.3 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser / Grauwasser zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend §16 Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kirner Land auf dem Grundstück zu verwerten. Als dezentrale Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung können folgende Anlagen in Betracht kommen:

- a) Versickerungsmulden (Versickerung über die belebte Bodenzone)
- b) Mulden-Rigolen-Systeme
- c) Teiche mit Retentionszonen
- d) Regenwasserspeicher/Zisternen

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich, so ist dieses über eine Retentionszisterne mit einem maximalen Abfluss von 10 l/s x ha Grundstücksfläche einzuleiten.

Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses (Überlauf) kann die Zisterne als Brauch- und Nutzwasserspeicher verwendet werden.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Die privaten Speicheranlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Die überplante Fläche befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe.

Die Fläche befindet sich jedoch im nördlichen Bereich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs der Nahe. Das ist der Bereich, der bei einem Extremhochwasser oder einem Versagen bzw. Überlaufen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet wird.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Aus fachlicher Sicht wird jedoch die Anwendung einer hochwasserangepassten Bauweise empfohlen. Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gebäude im Baugebiet sind an die Schmutzwasserkanalisation von Kirn anzuschließen (Anschlusszwang).

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mittels Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Zur Entlastung des Wasserhaushalts im Landschaftsraum – insbesondere nach Starkregenereignissen – sollten auf den privaten Grundstücken Rückhalte- / Brauchwasserzisternen (Rückhaltung 1 m³ / 100 m² befestigte Fläche, mindestens 3 m³, Drosselabfluss 10 l/s) eingerichtet werden. Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden,
2. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen, bei der Installation sind die Technischen Regeln zu beachten.
3. Der Träger der Wasserversorgung soll über solche Planungen informiert werden.

Grundwasserschutz

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

4.4 Untere Wasserbehörde

Durch das bereits bebaute und größtenteils versiegelte Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.

Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz - LWG).

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entsiegelungsmaßnahmen sollten grundsätzlich angestrebt werden.

Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet grenzt an einen Hang. Die Problematik der Außengebietsentwässerung ist eingehend zu untersuchen, um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Gebietes durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: „kommunale Überflutungsvorsorge“).

- Die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen stellt hier ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwallungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung). Hierbei ist § 37 „Wasserabfluss“ WHG zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Nahe (Gewässer II. Ordnung).
- Nach § 78b WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Ergänzung von Bauleitplänen entsprechende Abwägungen zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder

erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden. Gemäß §78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem. § 78b WHG grundsätzlich verboten, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2033 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
- Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Kirn zu erfolgen.

4.5 Verbandsgemeindewerke Kirner Land

Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser / Grauwasser zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich, so ist dieses über eine Retentionszisterne mit einem maximalen Abfluss von 10 l/s x ha Grundstücksfläche in den Regenwasserkanal in der „Carl-Simon-Straße“ einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal in der „Gartenstraße“ oder den Schmutzwasserkanal in der „Carl-Simon-Straße“ einzuleiten.

Der Hausanschluss der Sulzbacher Straße 14 muss im Vorfeld abgelegt werden. Laut Planwerk verläuft die Hauptwasserleitung über das Grundstück, das bebaut werden soll. Nach Prüfung der genauen Lage der Hauptwasserleitung (GG80) muss diese gegebenenfalls in die öffentlichen Wegeparzellen 21/1 und 52/1 neuverlegt werden. Um die Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h gewährleisten zu können, muss die neu verlegte Trinkwasserleitung in DN 150 verlegt werden. Die Verbandsgemeindewerke Kirner Land behalten sich vor, an der Grundstücksgrenze einen Übergabeschacht mit einem Hauptwasserzähler für den Gesamtkomplex zu erstellen.

4.6 Landesbetrieb Mobilität

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz unseres Zuständigkeitsbereiches hat ausschließlich über das bestehende Stadtstraßennetz zu erfolgen.

Dieser Erschließung stehen seitens unseres LBM keine Einwände entgegen, sofern die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen dahingehend sichergestellt ist, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können; dies ist zu gewährleisten.

Im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum der L 182 sowie der K 7 um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG). Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und unserem LBM ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Entsprechende Anträge sind an den LBM Bad Kreuznach über unsere Straßenmeisterei Kirn (Meckenbacherweg 90 in 55606 Kirn; mail: sm-kirn@lbm-badkreuznach.rlp.de) zu richten.

Gemäß der Planungsabsichten der Stadt sowie des Vorhabenträgers ist die Installation von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen der umzunutzenden bzw. der zu errichtenden Gebäude vorgesehen. Im Hinblick auf die Anbringung der Solarmodule ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Straßennetzes ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, sind seitens der Stadt bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Für die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme, bzw. Mitbenutzung, unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

4.7 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten. Dies gilt auch für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen.

4.8 Ingenieurgeologie

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Im Herrschaftlichen Garten" im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Medicus" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Im Bergwerksfeld "Medicus" fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Steinkohle statt. Aus den vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass im Planungsgebiet kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein

Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN-1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

20

4.9 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

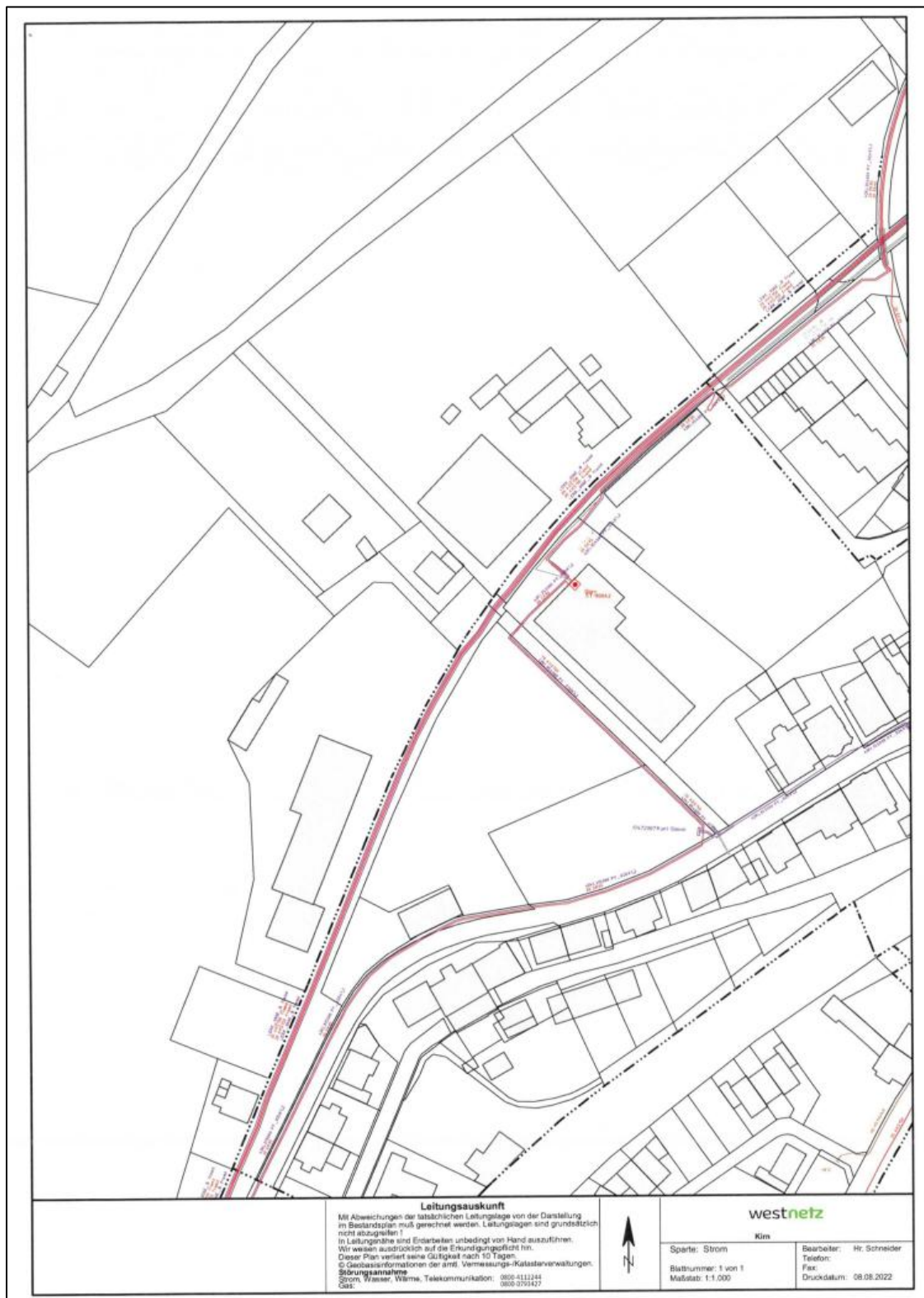
Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

4.10 Pfalzgas

Die Pfalzgas GmbH kann einen Leitungsbestandsplan mit den zurzeit verlegten Gasversorgungsleitungen im Plangebiet zur Information vorlegen.

4.11 Westnetz

Im Folgenden ein aktueller Auszug aus den Bestandsplänen von Westnetz. Nähere Erläuterungen dazu über: Herr Finteis, Tel.: 0671/89665-2473, E-Mail: jan.finteis@westnetz.de



4.12 Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabeltelekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

4.13 Brandschutz

- Flächen für die Feuerwehr:

Gemäß § 15 (4) LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies gilt insbesondere für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc. Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 der LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten. Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist. Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen. Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel, Ø 8mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden. Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

- Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m³/h. Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen. Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP - „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

4.14 Abstandsfläche Wald

Gemäß § 3 Abs.1 S.1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Bauvorhaben ohne erforderlichen Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen nicht genehmigungsfähig. Als ausreichender Sicherheitsabstand gelten in der Regel mehr als 25 bis 30 m bzw. gilt eine Baumlänge, ausgehend vom aktuellen Baumbestand (Urteil des OVH Rheinland-Pfalz vom 09.06.1993 sowie 24.05.2017, in denen u.a. auf die Mindestabstände von geplanter Bebauung zu bestehenden Waldflächen eingegangen wird).

Infolge der geplanten Abstandsfläche von 25 m zzgl. des einzuhaltenden Grenzabstandes baulicher Anlagen von 5,0 m sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt.

Damit verbunden ist eine regelmäßige Pflege (z.B. alle 20 Jahre) des angrenzenden Waldes (festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) zum Aufbau und zur Erhaltung eines stufigen Waldrandes und damit Reduktion/Ausschluss der Baumwurfgefahr.

4.15 Abfallwirtschaft

Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge eine Länge von 10,50m und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg aufweisen. Die Straßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,50m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Diese Straßen bzw. Wege müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Angaben der RAST06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,00m Breite sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen). Die

Wendefläche, einschließlich des Übergangs an die Regelbreite, ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,0m zu beachten.

4.16 Klimaschutz

Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden werden direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i.d.R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad.

Zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, aus ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gründen, die Anlagengröße auf die Anzahl der Nutzer und den Energieverbrauch der Gebäude abzustimmen. Mit der Installation von Photovoltaikanlagen ist auch eine Dachbegrünung, insbesondere bei Flachdächern, kombinierbar.

Des Weiteren könnte ein umfassendes Energieversorgungskonzept des Baulands vorgesehen werden, das eine zentrale Wärmeversorgung (bspw. Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme) nutzt. Die bautechnischen Energieeffizienzstandards können über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus festgesetzt werden. Jedoch kann die Nutzung von bestimmten fossilen Energieträgern (zumindest Heizöl) auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Darüber hinaus könnten generell weitere Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann mit Schwierigkeiten verbunden sein. Daher könnten alternative Mobilitätsformen unterstützt werden, indem beispielsweise Solarcarports, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ein Stellplatz für ein Carsharing-Angebot und Radabstellanlagen eingeplant werden. Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts.

4.17 Schutz des Mutterbodens

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine

öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vor-sorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

4.18 Gehölzschnitt

M1 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Gehölzarbeiten bzw. Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen sowie der Aktivitätszeit der Haselmaus im Winterhalbjahr, vom 01.11. bis einschließlich 28.02. durchzuführen.

Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeitspanne sind ggf. zeitlich vorlaufend Nachkontrollen erforderlich. Im Fall eines Brut- bzw. Quartiernachweises ist ggf. im betroffenen Bereich die Rodung aufzuschieben.

4.19 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG

Die nachfolgenden Hinweise ergänzen die textlichen Festsetzungen. Da sie auf unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Vorschriften basieren, ist eine zusätzliche Festsetzung aber nicht sinnvoll und erforderlich.

Im Fall von Umbau- und Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden gelten **unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans** auch bereits für den heutigen Bestand die **Vorschriften des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes.**

„(3) Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Zur Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgaben können auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen folgende Hinweise gegeben werden:

Im Zuge der Erfassungen wurden keine Indizien oder Belege für bedeutenden Sommer- oder Winterquartiere von **Fledermäusen** gefunden. Auch die Nutzung durch Gebäudebrüter der **Vogelwelt** war nur in relativ geringem Umfang zu beobachten. Einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten bestehen aber und wurden auch nachgewiesen.

In Bezug auf den Verdacht auf Vorkommen des **Gartenschläfers** in zumindest einem der Gebäude kann die Tötung von Tieren im Sommer dadurch vermieden werden, dass vor dem Abriss eine Kontrolle auf einen tatsächlichen Besatz erfolgt. Im Fall, dass ein Besatz festgestellt wird, könne die Tiere mit Lebendfallen abgefangen und im Umfeld an geeigneter Stelle ausgesetzt werden. In diesem Fall kann die Anzahl der bereits für die Haselmaus vorgesehenen Quartiere nach Bedarf erhöht werden.

Die Nordwestseite der Halle im Westen des Plangebiets wird von einzelnen **Mauereidechsen** als Lebensraum genutzt. Weitere Vorkommen wurden entlang der ehemaligen Gleistrasse unmittelbar östlich außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass ggf. betroffene einzelne Tiere flüchten und auf vorhandene Lebensräume in der Umgebung ausweichen.

Es besteht allerdings die Gefahr, dass Tiere in im Zuge des Rückbaus und der erforderlichen Erdarbeiten entstehenden Haufwerke und Erdmieten v.a. von Süden und aus der ehemaligen Gleistrasse einwandern und diese als Unterschlupf benutzen. Dieses Risiko kann durch die Errichtung eines **Reptilienzauns** soweit reduziert werden, dass es artenschutzrechtlich nicht mehr signifikant ist.

Soweit einzelne Tiere noch innerhalb dieses Schutzzauns angetroffen werden, können diese außerhalb verbracht werden. Gezielte darüber hinausgehende zeitlich vorgelagerte Umsiedlungsmaßnahmen sind nach diesem Sachstand nicht erforderlich.

Als Vermeidungsmaßnahme ist sonst folgende allgemeine Vorgehensweise geeignet und vorgesehen:

- Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. D.h. im Winterhalbjahr vom 01.10. bis einschließlich 28.02.
- Vorbeugend sind zeitlich vorlaufend oder begleitend potenzielle Nist- und Einflugmöglichkeiten außerhalb der Nutzungszeit in geeigneter Weise zu verschließen bzw. unattraktiv zu machen, soweit sie nicht absehbar innerhalb der o.g. Zeitspanne beseitigt werden.
- Kontinuierliche Weiterführung der Arbeiten, um durch die damit verbundenen Störungen das Risiko zu minimieren, dass sich Vogelarten mit Beginn der Brutzeit ansiedeln oder einzelne Fledermäuse bzw. kleinere Gruppen tagsüber Schutz suchen.

Bei Arbeiten bzw. Arbeitsbeginn außerhalb dieser Zeitspanne sowie in Bezug auf den Gartenschläfer sind ggf. zeitlich vorlaufend Nachkontrollen erforderlich. Im Fall eines Brutnachweises ist dann ggf. notwendig im betroffenen Bereich i.d.R. die Arbeiten bis zum Brutende aufzuschieben oder ggf. die Option einer Befreiung zu prüfen, im Fall des Gartenschläfers können ggf. die o.g. Maßnahmen ergriffen werden.

4.20 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sowie der Umsetzung der Baumaßnahmen sind alle festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die

Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden kontinuierlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

4.21 Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

4.22 Sicherung der Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Die Parzellen Nr. 53 und 51/13 sind Teil des Bebauungsplanes aus 1994 (Erschließung Diakonie-Gelände) und dort als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem ist die Carl-Simon-Straße vollständig ausgebaut und wird in Ihrem Ausbaucharakter nicht geändert.

Ebenso liegt eine Erschließung der Grundstücke 49/5 und 49/15 vor. Die Parzelle 49/11 ist im Eigentum der Stadt Kirn (bestehende öffentliche Verkehrsfläche), die Parzellen 52/2 und 52/4 (tlw.) werden bis zur Bauantragsstellung dinglich gesichert.

Eine gesicherte Erschließung des Grundstücks 50/1 – die aktuell über die Parzelle 49/11 erfolgt – ist ebenfalls gewährleistet und wird außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollzogen.

Die Parzelle 49/3 wird weiterhin über Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Wegerecht) erschlossen.

5 Entwässerungskonzept

Anfallendes Regelwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise zurückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser/Grauwasser zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist Grundlage für die Entwässerung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers das vom Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, für das Plangebiet am 14. 8. 2024 erstellte Entwässerungskonzept.

Das Konzept wurde am 19. 3. 2026 allen Beteiligten (Verbandsgemeindewerke Kirner Land, Stadt Kirn und Investor) vorgestellt. Es bestand Einvernehmen, dass die Konzeption die grundsätzliche Basis für die Entwässerung des Plangebietes darstellt.

Die Konzeption vom 14. 8. 2024 kommt u.a. zu folgendem Ergebnis:

Die Abwässer der Neubaubereiche (gesamter Geltungsbereich) werden künftig entkoppelt und im Trennsystem entwässert. Nur das anfallende Schmutzwasser wird noch ins bestehende Mischsystem geleitet. Unbelastetes Oberflächenwasser wird an den Oberflächenwasserkanal in der Carl-Simon-Straße/Sulzbacher Straße angeschlossen und auf kurzem Wege der Nahe zugeführt. Das im Bestand überforderte Mischsystem wird dadurch entlastet.

Zur Abflussminimierung und Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes wird für den Oberflächenwasseranschluss aus den Teileinzugsbereichen jeweils ein Regenrückhalteelement zwischengeschaltet, so dass nur ein Drosselabfluss ins Bestandssystem ableitet.

Die Konzeption stellt abschließend fest, dass auf der Basis der Planungs- und Berechnungsgrundlagen alle Abwässer schadlos über die weiterführenden Abwassersysteme abgeleitet werden können.

Details sind zwischen Verbandsgemeindewerken Kirner Land und dem Investor vorhabenbezogen zu regeln, sobald die konkrete Bebauung in den einzelnen Teilbereichen feststeht.

6 Gutachten zum Schallschutz, Kurzzusammenfassung

Im Folgenden sind die schalltechnischen Ergebnisse³ zum **Plangebiet „Im Herrschaftlichen Garten I“** zusammengefasst.

Für das vorliegenden Plangebiet **„Im Herrschaftlichen Garten II“** wurde eine weitergehende Untersuchung der Immissionsbelastung als nicht erforderlich angesehen. Das Plangebiet wird von einem umlaufenden Gebäuderiegel Richtung „Altstadt“ und „Teichweg“ gegenüber Verkehrslärm aus diesen Straßen abgeschirmt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Ebene des Bauantrags zu berücksichtigen, wobei die nachfolgenden Hinweise des Lärmgutachtens als Orientierung dienen sollen.

6.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Geräuscheinwirkungen der Straße „Altstadt“ (Landesstraße 182), der Sulzbacher Straße (K 7) sowie der Schienenstrecke 3511 der Deutschen Bahn sind untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt worden. Die DIN 18005 nennt für urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel bis 65 dB(A) im Plangebiet ermittelt. Innerhalb der Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 54 dB(A) im Südwesten und 63 dB(A) im Osten des Plangebiets. Pegelbestimmend sind die Geräuscheinwirkungen durch die Straße „Altstadt“. Der Orientierungswert für urbanes Gebiet von 60 dB(A) wird überwiegend eingehalten. Lediglich in unmittelbarer Nähe zur Straße „Altstadt“ werden Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen bis 3 dB(A) ermittelt.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel zwischen 47 und 56 dB(A) ermittelt. Wie am Tag nehmen die Geräuscheinwirkungen zur Straße „Altstadt“ hin zu, die Geräuscheinwirkungen durch die Straße sind auch nachts pegelbestimmend. Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird bis zu einer Tiefe von ca. 50 m im Plangebiet überschritten. Im äußersten Osten des Plangebiets wird auch der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 54 dB(A) geringfügig überschritten.

Grundsätzlich wird im Plangebiet eine gute bis akzeptable schalltechnische Qualität für ein urbanes Gebiet ermittelt. Auf die östlichen Bereiche des Plangebiets wirken die Geräusche der stark befahrenen Straße „Altstadt“ ein. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Passive Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen sind geeignet, um einen ausreichenden Schallschutz in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm zu gewährleisten.

³ Quelle: Konzept db plus GmbH (2023): Kurzzusammenfassung Schallschutz

6.2 Gewerbelärm im Plangebiet

Die Geräuscheinwirkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sind untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ beurteilt worden. Dabei sind die Geräuscheinwirkungen durch die SIMONA AG und den Steinmetzbetrieb Natursteine Bina schalltechnisch relevant. Die TA Lärm nennt für urbane Gebiet Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) in der Nacht. Die zulässigen Maximalpegel betragen 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Sowohl tags als auch nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die zulässigen Spitzenpegel sicher eingehalten. Darüber hinaus führt die Ausweisung des urbanen Gebiets nicht zu weitergehenden Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung im Bestand, die teilweise als Mischgebiet überplant ist. Die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Urbane Gebiete weisen am Tag mit einem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) einen geringen Schutzanspruch im Hinblick auf zulässige Geräuscheinwirkungen auf. Der Immissionsrichtwert in Gewerbegebieten ist mit 65 dB(A) nur 2 dB(A) höher als in urbanen Gebieten. Insbesondere am Tag sind somit in urbanen Gebieten hohe Geräuscheinwirkungen hinzunehmen. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets ist aus schalltechnischer Sicht erforderlich. Ein allgemeines Wohngebiet weist deutlich niedrigere Immissionsrichtwerte auf. Zudem würde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zu weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen der umliegenden Betriebe führen. Aufgrund der sehr restriktiven Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitungen von Immissionsrichtwerten lässt sich ein allgemeines Wohngebiet an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht nicht entwickeln.

Eine Sonderfallbetrachtung ergibt sich in Hinblick auf größere Pflegeeinrichtungen. Diese besitzen einen erhöhten Schutzanspruch, der unabhängig von der jeweiligen Gebietsart gilt. Die Errichtung von Pflegeeinrichtungen ist somit aus schalltechnischer Sicht kritisch zu beurteilen.

Die Ausweisung eines urbanen Gebiets ist mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen schalltechnisch verträglich. Es sind bei Ausweisung eines urbanen Gebiets keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm vorzusehen.

6.3 Zunahme des Verkehrslärms

Bei städtebaulichen Planungen ist die Zunahme des Verkehrslärms grundsätzlich in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Im städtebaulichen Verfahren ist zu ermitteln, wie sich die zusätzlichen Verkehre des Planvorhabens auf das bestehende Straßennetz verteilen. Abhängig vom Einzelfall sind eine ausführliche Begründung zur Verträglichkeit der Verkehrszunahme bis zu organisatorischen Maßnahmen erforderlich, um die Zunahme des Verkehrslärms weitestgehend zu reduzieren.

Das Plangebiet ist schalltechnisch optimal an einer klassifizierte Landesstraße mit Bündelfunktion angeschlossen. Aufgrund der hohen Verkehrsstärke der Straße „Altstadt“ (L182) ist durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet nur eine äußerst geringe Zunahme des Verkehrslärms (bei 500 zusätzlichen Kfz bspw. eine Zunahme von 0,16 dB(A)) zu erwarten. Somit besteht kein Ursachenzusammenhang zwischen den zusätzlichen Verkehren und der Belastung durch Verkehrslärm. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebiets und der

vorherigen Ausweisung als Gewerbegebiet eine Entwicklung erwartbar und somit auch hinnehmbar.

Auf eine detaillierte Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms kann verzichtet werden. Dazu müsste durch ein Verkehrsgutachten der Nullfall (allgemeine Verkehrsentwicklung inkl. Berücksichtigung der potenziellen Verkehre aus dem Gewerbegebiet) einem Planfall (Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch die Ausweisung des urbanen Gebiets) gegenübergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die verkehrliche Situation der beiden beschriebenen Fälle kaum unterscheiden würde.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrslärms nicht.

6.4 Anlagenlärm durch Parkieranlagen

Der ruhende Verkehr der zukünftigen Nutzungen soll sowohl in einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen als auch auf 14 oberirdischen Stellplätzen gesammelt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt westlich des geplanten Wohngebäudes.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen aufgrund der geplanten Parkieranlagen sind im Zuge des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu ermitteln und zu beurteilen. Die Planung sieht bereits eine dezentrale Anordnung der Stellplätze (Tiefgarage sowie oberirdisch) vor. Die Zahl der Stellplätze ist dabei auch typisch für ein urbanes Gebiet. Die oberirdischen werden ausschließlich durch die künftigen Bewohner selbst genutzt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung (Wohnhaus „Gartenstraße 5“) befindet sich ca. 30 m südlich der Stellplätze. Durch die Geräuscheinwirkungen der oberirdischen Stellplätze können schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung vom Grundsatz her findet nur für die geplante Tiefgarage statt. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an die TA Lärm.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl an dem geplanten Gebäude als auch an zwei beispielhaften Immissionsorten nächstgelegen zum Zufahrtsbereich eingehalten. Aufgrund der größeren Entfernungen zu Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets können schalltechnische Konflikte an bestehenden Wohngebäuden ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

An die Ausführung der Tiefgarage werden somit keine zusätzlichen Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen gestellt. Die Regenrinne, das Garagentor (sofern kein offener Zufahrtsbereich realisiert wird) sowie die Zufahrt sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Weitere Maßnahmen wie eine Überdachung des Zufahrtsbereichs sind nicht erforderlich. Auch eine Entwicklung von weiteren Wohngebäuden südwestlich des Zufahrtsbereichs ist ohne Schallschutzmaßnahmen möglich. Die Tiefgarage schränkt somit auch künftige Planungsabsichten nicht ein.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm in den Bebauungsplan eine verträgliche Entwicklung ermöglicht werden kann.

7 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Bad Kreuznach sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Acer opalus (Italienischer Ahorn)
Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)
Ulmus rebona (Ulme)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Fraxinus Ornus (Blumen-Esche)
Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Quercus zerris (Zerreiche)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Montag, 17. August 2026