

STADT KIRN

**BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTSTADT - GARTENSTRAÙE - LANGGASSE -  
MAUERGASSE - TEICHWEG - 2. TEILPLANÄNDE-  
RUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
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 .....	5
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	5
2.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.6	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB .....	6
2.1.7	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 §9 Abs.1 Nr.16 c) BauGB .....	6
2.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB .....	7
2.1.8.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	7
2.1.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB.....	7
2.1.10	Höhenlage gemäß §9 Abs.3 BauGB .....	7
2.1.11	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß §9 Abs.6 BauGB .....	8
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Einfriedungen.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Änderung der Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Schutz des Mutterbodens.....</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Kulturdenkmäler .....</b>	<b>10</b>
<b>4.4</b>	<b>Oberflächenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....</b>	<b>11</b>
<b>4.6</b>	<b>Ingenieurgeologie .....</b>	<b>11</b>
<b>4.7</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>11</b>

<b>4.8</b>	<b>Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....</b>	<b>13</b>
<b>4.9</b>	<b>Deutsche Telekom .....</b>	<b>13</b>
<b>4.10</b>	<b>Landesbetrieb Mobilität .....</b>	<b>13</b>
<b>4.11</b>	<b>Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>PFLANZENLISTE.....</b>	<b>15</b>

## **1 Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Kirn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Frank Ensminger

Oberbürgermeister

## 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 Mischgebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 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.

Baugebietsart	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
MI	a	0,6	1,8	III

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

#### 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 ohne seitlichen Grenzabstand 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 Stellplätze<sup>1</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **2.1.7 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 §9 Abs.1 Nr.16 c) BauGB**

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.

---

<sup>1</sup> **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.

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

### **2.1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Artenschutz**

Für heimische Vogelarten und für siedlungsgebundene Fledermausarten sind jeweils an allen Gebäuden jeweils zwei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkasten (bspw. aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Gehölzerhaltung**

Bestehende Gehölzstrukturen – insbesondere an der Altstadtstraße, die nicht innerhalb von Bauflächen oder Verkehrsflächen liegen – sind zu erhalten und in eine Freianlagen- und Grünflächenplanung zu integrieren.

#### **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.

#### **Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind ab einer Flächengröße von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Flachdächer auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind generell zu begrünen. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen ist auch eine Dachbegrünung, insbesondere bei Flachdächern, kombinierbar.

#### **Fassadenbegrünung**

Fensterlose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen.

## **2.1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB**

Auf den festgesetzten Flächen sind die bestehenden großkronigen Laubbäume, Hecken und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei einem Ausfall von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

## **2.1.10 Höhenlage gemäß §9 Abs.3 BauGB**

Im Mischgebiet darf die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschossfußboden im Mittel maximal 0,75 m betragen. Hiervon abweichend darf im Bereich des Geschosswohnungsbaus die Sockelhöhe, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschossfußboden im Mittel maximal 1,10 m betragen.

### **2.1.11 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß §9 Abs.6 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan liegt das denkmalgeschützte Gebäude Teichweg 30 (Flur 14, Flurstück 109/20), welches mit Unterschutzstellungsbescheid vom 28.01.2002 unter Denkmalschutz gestellt wurde und in das öffentlich zugängliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt eingetragen ist: „*villenartiges spätklassizistisches Wohnhaus, 2. Hälfte 19. Jh.*“ Unmittelbar neben dem Grundstück befinden sich die denkmalgeschützten Wohnhäuser Teichweg 24-28 (gerade Nrn.), sowie das ehemalige Bankgebäude. Durch den direkten Sichtbezug zu den Kulturdenkmälern ergibt sich ein zu betrachtender Umgebungsschutz.

Die aktuelle Auflistung der Denkmäler hat nach dem Denkmalschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (DSchG) nachrichtlichen Charakter. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden.

Das Kulturdenkmal Teichweg 30, villenartiges Wohnhaus, darf durch bauliche Veränderungen an der dahinterliegenden Scheune nicht überragt werden.

Gemäß den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes darf u.a. der Abbruch, die Umgestaltung oder Bestandsveränderungen eines geschützten Kulturdenkmals gemäß §13 Abs. 1 Nr.1 und 2 in Verbindung mit §13 a Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 5. 159 f.) in der derzeit gültigen Fassung, nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde erfolgen.

Renovierung und Sanierungsarbeiten im Innenbereich von Kulturdenkmälern sind gemäß §13 Abs. 1 Nr.2 DSchG ebenso genehmigungspflichtig, wenn das Kulturdenkmal umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert wird.

Gemäß §13 Abs.1 Satz 3 DSchG darf in der Umgebung (§4 Abs.1 Satz 3 DSchG) eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach) einzureichen.

Gemäß § 13a DSchG sind dem Antrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen.

Sind die Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz erfüllt, erteilt die untere Denkmalschutzbehörde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Sind die Maßnahmen insgesamt baugenehmigungspflichtig, wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

### **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 im Rahmen der 2. Teilplanänderung keine getroffen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Im Mischgebiet sind Einfriedungen in Form von Sockelmauern in Verbindung mit Gittern, Draht oder ähnlichem bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig, wobei die Sockelmauer eine Höhe von 0,75 m nicht übersteigen darf.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Änderung der Rechtsverhältnisse**

Die vorliegende Planung ersetzt eine vorherige Planung und hebt diese auf. Im Bereich der 1. Teilplanänderung gelten die zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden Rechtsgrundlagen (siehe Planurkunde).

### **4.2 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.

### **4.3 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

### **4.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

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.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

#### Brauchwasseranlagen

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. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

#### Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

### **4.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

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.

### **4.6 Ingenieurgeologie**

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **4.7 Brandschutz**

Gemäß § 15 (4) LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehru- 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.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m<sup>3</sup>/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 96m<sup>3</sup>/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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 Deutsche Telekom**

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

#### **4.10 Landesbetrieb Mobilität**

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

Die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen ist dahingehend sicherzustellen, 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 um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG). Vor Beginn von 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](mailto:sm-kirn@lbm-badkreuznach.rlp.de)) zu richten.

Im Hinblick auf die Anbringung von Solarmodulen 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.

#### **4.11 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten sind, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Erforderliche Gehölzschnitte oder -rodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

## 5 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)  
*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)

### 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)

---

Stadt Kirn

Bebauungsplan „Altstadt – Gartenstraße – Langgasse – Mauergasse – Teichweg – 2. Teilplanänderung“

Textliche Festsetzungen

---

17

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)

Datum:

Dienstag, 11. Juli 2023