

# 1. Änderung BEBAUUNGSPLAN

DER STADT  
**SOBERNHEIM**  
FÜR DAS TEILGEBIET

„IM BEILICHEN - IM MITTLEREN - IM BETT - IM ALLERHEILIGEN - IN DEN KURZEN OBER DEM BREIDELERWEG“ FLUR 8 - IN DER GEMARKUNG SOBERNHEIM

M 1:1000  
ANLAGE 1

### TEXT:

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Das Gebiet ist eingeteilt in:  
a) "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4  
b) "Gewerbegebiet" gem. § 8  
c) "Industriegebiet" gem. § 9  
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 und der Änderung der Verordnung vom 26.11.1968.  
Die nach § 4 Abs. 3, Ziffer 3, 4, 5 und 6, § 8 Abs. 3, Ziffer 2, § 9 Abs. 3, Ziffer 2 zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.  
Für das Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) ist die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) in der Planurkunde eingetragen.

**Bauweise**  
Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird gem. § 22 (1) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

**Einstellplätze und Garagen**  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist für jede Wohnung auf dem Grundstück ein von der Straße her offener Einstellplatz anzulegen; Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.  
Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrssicht mindestens 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; die in der Planurkunde farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für die Errichtung der Garage nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenbreite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m beträgt.

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.  
Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von der B 41 ist in der Planurkunde eingetragen; er muß jedoch mindestens 20,0 m von befestigten Fahrbahnen der B 41 betragen.

**Nebenanlagen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden, im "Allgemeinen Wohngebiet" sind hiervon ausgenommen die Errichtung von Garabehaupavillons und Ähnl. Anlagen bis zu einer Größe von 8,0 qm Grundfläche sowie von Schwimmbädern auf den nicht farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.

**Geschosshöhe, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Geschosshöhe und die Stellung der baulichen Anlagen sind in der Planurkunde angegeben. Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die Höhenlage des Erdgeschosfußbodens mit max. 0,30 m über Straßenhöhe festgesetzt.

**Dachneigung**  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" darf die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,0° bei zweigeschossigen Gebäuden max. 30° betragen. Der Ausbau eines Erdgeschosses (Dreieck) ist nicht zulässig.  
Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

**Einfriedigung**  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Vorgarteneinfriedigungen nur als Holzspriegelzäune oder Jägerzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m, im "Gewerbe- und Industriegebiet" nur als ca. 2,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.  
Die Einfriedigungen im "Gewerbe- und Industriegebiet" sind auf den Grundstücksgrenzen "Gewerbegebiet" "Allgemeines Wohngebiet", auf der Süd- und Nordgrenze des Fußweges, der das "Gewerbe- und Industriegebiet" mit dem "Allgemeinen Wohngebiet" verbindet, auf der Nordgrenze der Breidler Straße bis zur Grundstücksgrenze "Gewerbegebiet" "Industriegebiet", in dem "Gewerbegebiet" zwischen Breidler Straße und Bundesbahn auf den Grundstücksgrenzen und im übrigen Baugebiet auf den in der Planurkunde eingetragenen Baugrenzen zu errichten.

**Freiflächengestaltung**  
a) **Vorgärten**  
Die im Plan farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind als Grünflächen anzulegen. Eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.  
b) **Schutzpflanzungen** (Festsetzung nach § 9 (15) BauNVO)  
Die im Plan als Schutzpflanzung ausgewiesenen Flächen sind mit Hildreuzeln zu bepflanzen. Hierfür eignen sich Bäume und Sträucher in nachfolgender Zusammenstellung:  
10 % Bäume 1. Ordnung: Eichen, Buchen, Hainbuchen, Ebereschen  
20 % Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Weibuchen, Ebereschen  
70 % Sträucher: Kornelrösche, Haselnuß, Weiden, Hollunder, Schneeball, Altheen, Stiefmütterchen.  
c) **Vorgarten- und Parkflächen** (Festsetzung nach § 9 (15) BauNVO)  
Vorgarten- und Parkflächen sind außerhalb des Zaunes 3-reihig abzupflanzen. Zusätzlich zu dieser Pflanzung sind die Parkplätze durch Bäume 1. Ordnung aufzulockern. Laubb- und Nadelbarten wie vor.  
d) **Immissionschutzpflanzungen** (Festsetzung nach § 9 (15) BauNVO)  
Im Anschluß an das WA-Gebiet ist eine 3-reihige Immissionschutzpflanzung anzulegen. Baum- und Sträucherarten wie vor.

Planblatt 12

**Planzeichen**  
von der Planzeichnungsverordnung vom 18.11.1968

**Art der baulichen Nutzung**  
WA: Allgemeines Wohngebiet  
GE: Gewerbegebiet  
GI: Industriegebiet  
M: Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ: Grundflächenzahl  
GFZ: Geschosflächenzahl  
BMZ: Baumassenzahl

**Bauweise**  
0: Freie Bauweise  
1: Einfache Bauweise  
2: Einfache Bauweise mit Einfriedigung

**Ökologische Verordnungen**  
S: Schutzpflanzung  
V: Vorgartenfläche  
I: Immissionschutzpflanzung

**Flächen für Land- und Forstwirtschaft**  
L: Landwirtschaft  
F: Forstwirtschaft

**Flächen für Verkehrsflächen**  
P: Parkfläche  
PZ: Verkehrsfläche

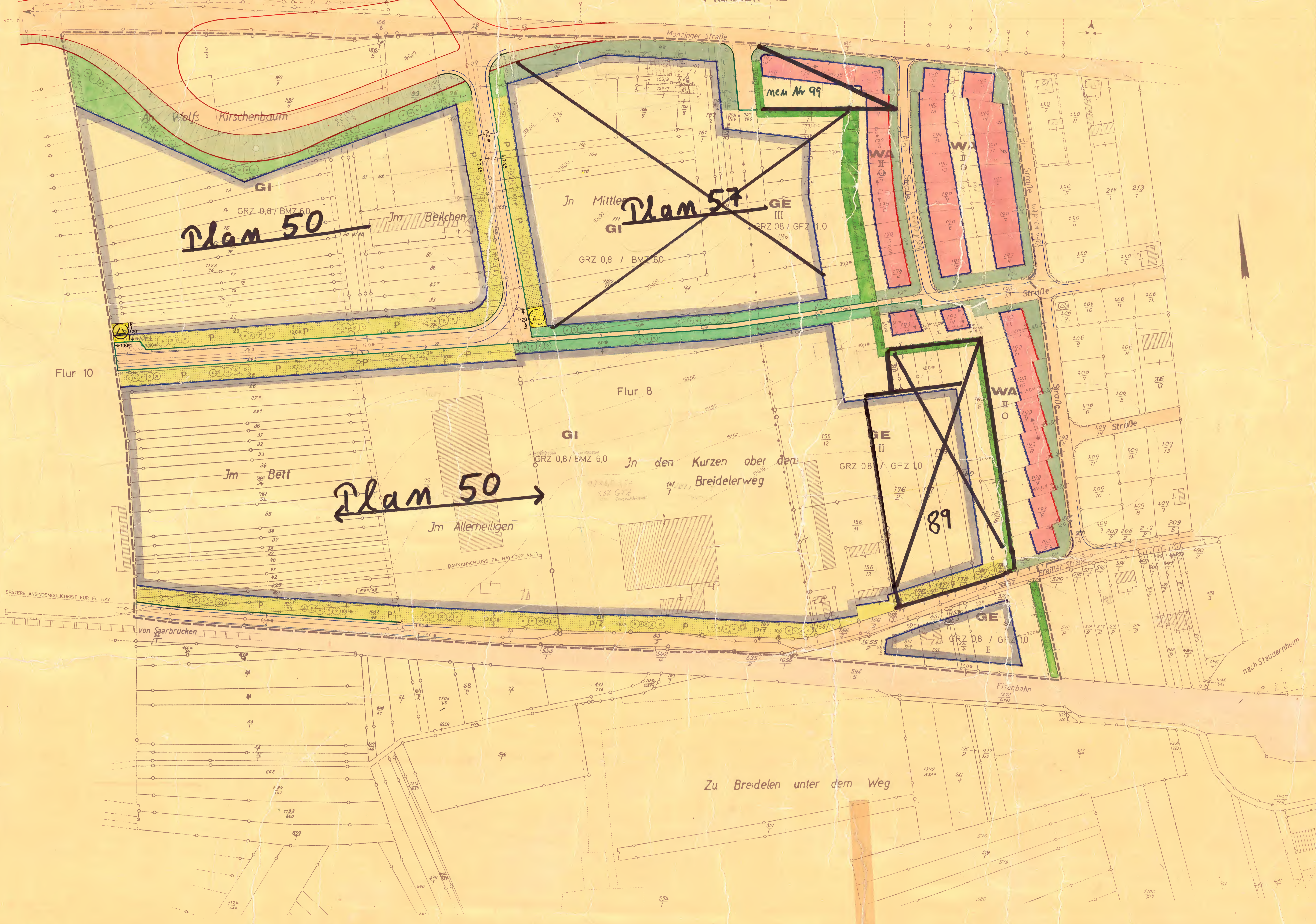
**Flächen für Anlagen**  
A: Anlagenfläche  
S: Sportplatz

**Flächen für öffentliche Anlagen**  
H: Hotel  
G: Grünanlage  
B: Bürgersteig

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
W: Wasserversorgung  
G: Gasversorgung  
E: Elektrizität

**Flächen für soziale Anlagen**  
S: Schulfläche  
B: Bibliothek  
K: Kindergarten

**Flächen für andere Anlagen**  
L: Lagerfläche  
M: Mülldeponie



<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 5 der Planzeichnungsverordnung vom 18.11.1968</p> <p>ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH IM DEZEMBER 1989 LANDRATSMAN Bad Kreuznach BAUVERFAHREN I.A.</p> <p>OBERRAUF: J. J. J.</p>	<p>Die Stadt hat am 13.2.70 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, der mit dem 15.2.1970 in Kraft getreten ist.</p> <p>VERWALTUNG: S. S.</p> <p>BÜRGERMEISTER: S. S.</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist am 15.2.1970 in der Öffentlichkeit ausgestellt worden und hat am 15.2.1970 die Öffentlichkeit bekannt gemacht worden.</p> <p>VERWALTUNG: S. S.</p> <p>BÜRGERMEISTER: S. S.</p>
<p>Die Stadt hat noch § 10 BauNVO diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>21.8.1970 VERWALTUNG: S. S. BÜRGERMEISTER: S. S.</p>	<p>Die Genehmigung des Bebauungsplans ist am 15.2.1970 durch die Bezirksregierung Koblenz erteilt worden.</p> <p>15.12.1970 VERWALTUNG: S. S. BÜRGERMEISTER: S. S.</p>	<p>Die Genehmigung des Bebauungsplans ist am 15.2.1970 durch die Bezirksregierung Koblenz erteilt worden.</p> <p>15.12.1970 VERWALTUNG: S. S. BÜRGERMEISTER: S. S.</p>

Zur Vervielfältigung freigegeben  
Bezirksregierung Koblenz - 44 -  
Verfügung vom 444-10/0  
Ungef. Maßstab  
Fototechnische Montage  
Unbeglaubigt