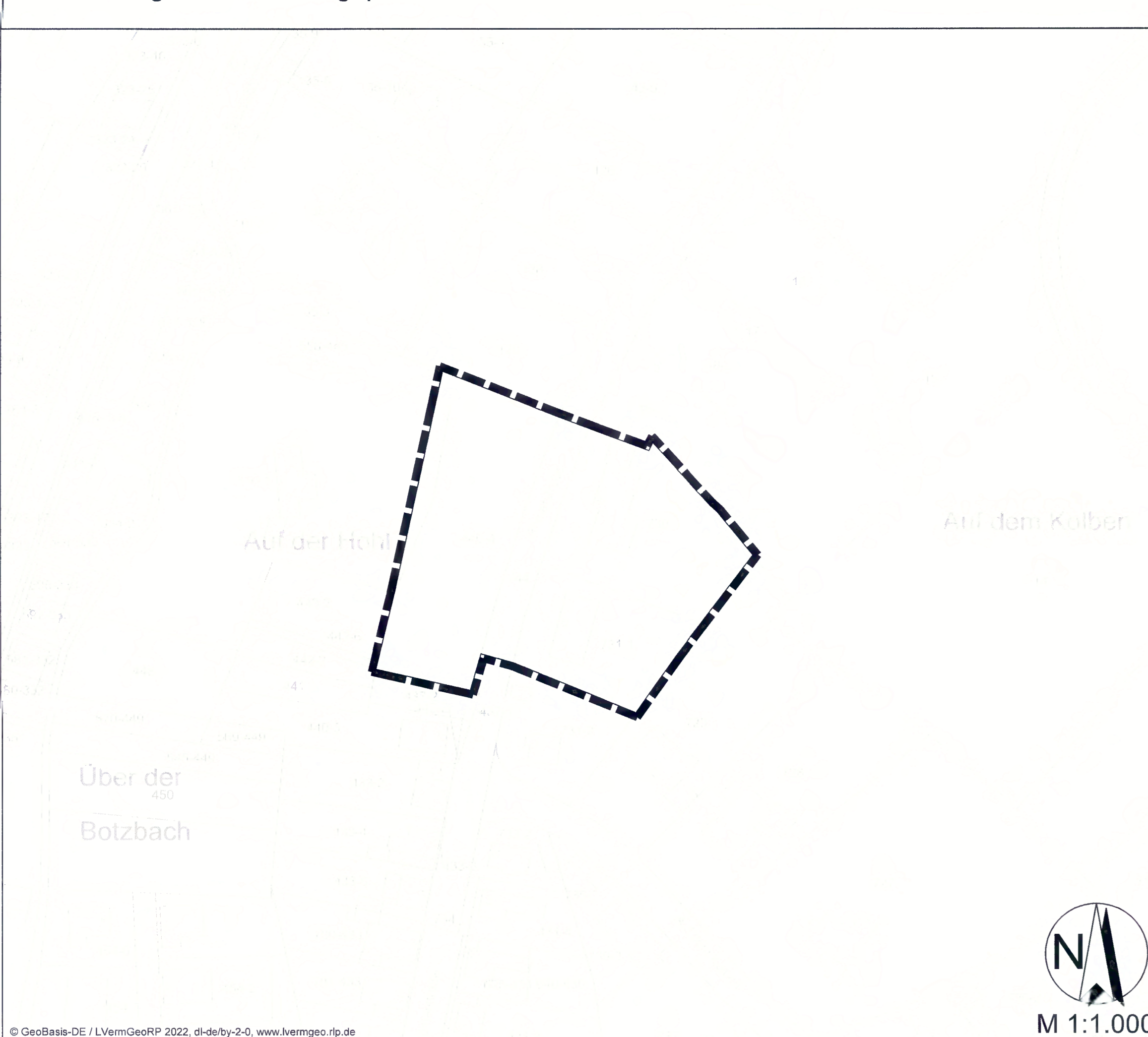


## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kolben, Auf der Hohl" - Stadt Bad Sobernheim



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

## Textliche Festsetzungen

**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**  
Allgemeine Zweckbestimmung  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 18-20 BauNVO)**  
**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 50% in den jeweiligen Teilbereichen überschritten werden.  
**Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**  
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.  
**Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Ein Dachgeschoss ist zusätzlich zulässig.  
**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**  
**Bauweise**  
Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.  
**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die Baugrenzen sind auf 3,0 m von der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.  
**Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**  
Für jede Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein zur StraÙe offener Stellplatz zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
**Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen und -gebäude sind ohne Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das nötigste Maß zu reduzieren. Hierfür sind wasserdurchlässige Pflasterungen der Vollversiegelung vorzuziehen.

**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**  
**Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke/ Grünflächen**  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und wenn möglich vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas, Lavamulch und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind nicht zulässig.

## Legende

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

#### Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Hinweise

### Behandlung Oberflächenwasser

Unter Beachtung der §§ 5 und 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 13 Abs. 2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser stellt eine Benutzung nach § 9 WHG dar und bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis nach § 8 WHG i.V.m. § 19 LWG. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird jedoch abgeraten (Boden-/Baugrundbeschaffenheit). Offene Versickerungs-(Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind grundsätzlich so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken soll das Niederschlagswasser in den Rückhaltevorrichtungen (Zisternen etc.) auf den Grundstücken zurückgehalten und dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die genauen Dimensionen soll im Rahmen des Bauantrags definiert werden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, ist ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Bad Sobernheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ anzuschließen.

### Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bebauung und Versiegelung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbaubarbeiten) und DIN 19731 durchzuführen.

Bei den Erdarbeiten ist DIN 18300 zu beachten.

Im Rahmen der Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 16 bis 18 DSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind mögliche Funde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen bzw. der Fund entsprechend vor Schäden zu schützen.

Boden und Baugrund

- Allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) begrüßt.

Das LGB RLP empfiehlt dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- Mineralische Rohstoffe:

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

**Tiere, Artenschutz**

Bei der Außenbeleuchtung im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden.

Flächen, die sich auf Grund ihrer Habitatausstattung als Winterschlafquartier für Haselmause eignen, dürfen zur vorgesehenen Rodungszeit nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

**Biologische Vielfalt**

Die privaten nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind mit standorttypischen, heimischen Arten zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und wenn möglich vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Pflanzbeete sind arten- und blütenreich mit ortstypischen Arten zu gestalten. Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen.

## Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 mit der letzten berücksichtigten Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)  
- Alle weiteren Rechtsgrundlagen der bereits rechtsverbindlichen Änderungen bleiben unverändert bestehen und gelten auch für die vorliegende 5. Änderung

## Hinweise

### Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Tötung dürfen die Gehölze im nördlichen Bereich des Plangebiets nicht zwischen April und Oktober entfernt werden.

### Telekommunikationsanlagen

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

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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse 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 Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungszone durch den Erschließungsträger erfolgt,

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen ihres Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umerlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauteilnahme trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Süwestpark 15  
90448 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Rodung**

Gegen eine Rodung der Fläche bestehen forstfachlich keine Bedenken, jedoch muss vom künftigen Bauträger ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart (Rodung) am Forstamt Bad Sobernheim gestellt werden.

### Landesarchäologie

Aus dem Areal laut Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, müssten diese vor der Zerstörung von der Behörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

### Gasversorgungsleitungen

Laut der Stellungnahme der Pfalzgas GmbH liegen im angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen. Gegen die Verwirklichung des Projektes bestehen jedoch keine Einwände. Ein Koordinierungsgespräch im Vorfeld der Bauarbeiten wird empfohlen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Zuge der geplanten Maßnahme das Versorgungsnetz der Pfalzgas GmbH erweitert wird.

Es wird darum gebeten, die Pfalzgas GmbH weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen, da die Pfalzgas GmbH im Falle einer Projektbeteiligung an der Ausschreibung teilnehmen möchten.

### Grundwasser, Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Stauraum bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Die Versiegelung der Freiflächen soll nur auf das nötigste reduziert werden, weshalb eine wasserdurchlässige Pflasterung der Vollversiegelung (Beton, Asphalt, Betonunterbau, ...) vorgezogen wird. Dies dient der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktionen. Ausnahmen hiervon sollen eine langfristige Nutzung von Freiflächen mit hoher Belastung sichern.

Um Überbelastungen des Abwassernetzes durch Niederschläge zu verringern, soll der Niederschlag vor Ort zurückgehalten werden. Dieses zurückgehaltene Wasser kann beispielsweise für Bewässerungszwecke genutzt werden.

**Gelände**

Das Gelände steigt von Westen nach Osten sowie Süden nach Norden an. Der Hochpunkt liegt demnach im Nordosten bei etwa 202 m NHN (Normalhöhenmaß), der Tiefpunkt im Südwesten bei 187 m NHN. Das Gefälle ist bedingt durch die begrenzte Fläche als gleichmäßig zu bezeichnen. In West-Ost-Richtung steigt die Fläche durchschnittlich um etwa 12% an, in Süd-Nord-Richtung um etwa 20%.

Etwas Geländeveränderungen, Stützmauern, o.Ä. können zur Nutzung der Grundstücke notwendig werden.

Ein-schränkende Festsetzungen hierzu werden jedoch nicht getroffen, um den künftigen Bauherren in diesem Punkt größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu lassen, die Bebauung an das Gelände anzupassen. Die angesprochenen Belange sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu klären. Es gelten darüber hinaus die Vorgaben der LBauO.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Stadtrat	15.03.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB Amtsblatt der VG, Nr. 19	12.05.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch Stadtrat	04.05.2021
Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19. Frist vom 21.05. bis 21.06.2021	12.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist vom 21.05. bis 21.06.2021	11.05.2021
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Stadtrat	08.09.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat	08.09.2021
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 III BauGB) im Amtsblatt Nr.	27. Jan. 2022

### Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Sobernheim den, 14. Jan. 2022



Michael Greiner  
(Stadtbürgermeister)

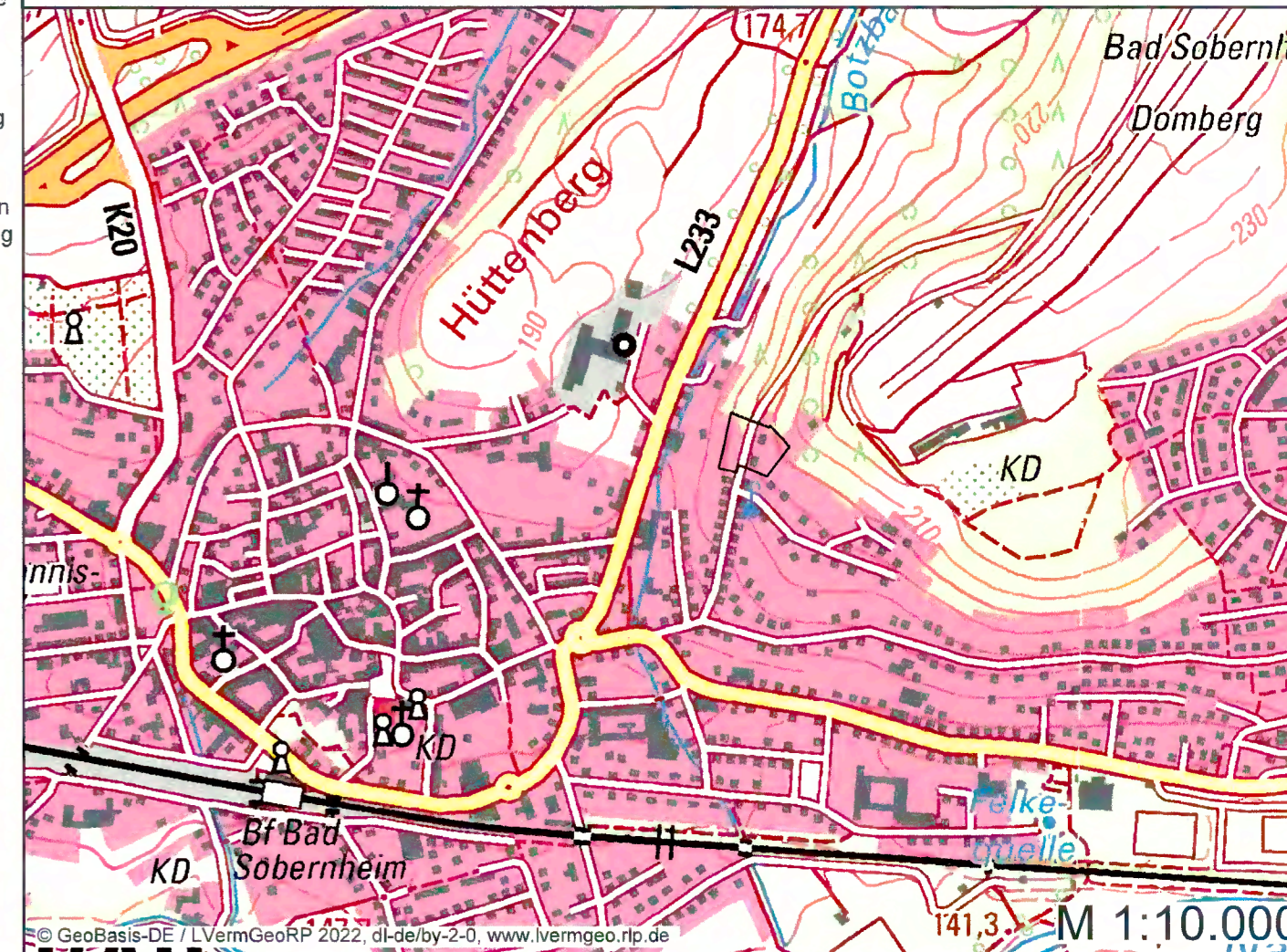
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 27. Jan. 2022  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Sobernheim den, 27. Jan. 2022



Michael Greiner  
(Stadtbürgermeister)

## Übersichtskarte



## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kolben, Auf der Hohl"



## Planurkunde

gutschker & dongus GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim  
Tel.: (06755) 96936-0 Fax 96936-60  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de