



Die Höhenaufnahme erfolgte durch das Ref. 64 -Planung u. Verm. des Landratsamtes Bad Kreuznach in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Schröder.
Bad Kreuznach, den 3. März 1973
Öffentl. Best. Verm. Ing. Verm. Amtmann

↑
N
M. 1:500

Fotokopie

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) berichtigt durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3617), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I, S. 21).

Landespflegegesetz (LPfLG) vom 14. Juni 1973 (GVBl. Nr. 10/1973).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I, S. 221, ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Planungsgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	Dachgestaltung
M	Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	0,4 0,6	offen	II Ausnahmegesetze	25 - 30° Ausnahmegesetze	dunkles Material
O	Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	0,4 0,6	offen	II Ausnahmegesetze	25 - 30° Ausnahmegesetze	dunkles Material
P	Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	0,4 0,6	offen	II Ausnahmegesetze	25 - 30° Ausnahmegesetze	dunkles Material

2. **Ausnahmen**
Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- a) Bei Hanglage kann auf die Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Die zulässige GFZ kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche erstellt werden, erhöht werden.
- b) Die Dächer sind als Sattel-, Walmd- oder Pultdächer auszuführen. Wenn die Firsthöhe eine 30° Satteldachbauweise nicht überschreitet, sind auch asymmetrische Dachformen gestattet. Doppelhäuser, Hausgruppen und Hauszeilen sind einheitlich zu gestalten. Kniestücke sind nicht zulässig.
3. **Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 (2) BBauG
Die Oberkante des Fußbodens der untersten Vollgeschosse muß natürlicher Geländehöhe $\pm 0,50$ m entsprechen.
4. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) BBauG
Sichtfeld an Straßeneinmündung Leinener Weg in Planstr. A (Baugebiet M) ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,5 m über Gelände nicht überschreiten (planungsrechtliche Pflanzbindung).
5. **Nebenanlagen** § 9 (1) BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO
sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
6. **Stellplätze und Garagen** § 9 (1) BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO, § 24 LBauO
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Vor den Garagen muß auf dem Grundstück ein Stellplatz geschaffen werden, ggf. müssen Garagen mind. 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgesetzt werden. Garagen - soweit nicht in die Bebauung integriert - müssen bekiesete Flachdächer erhalten; wenn sie in den Hang gebaut sind, ist die Dachfläche zu begrünen. Stellplätze sind mit Rasengitterplatten oder Betonformsteinpflaster auslegen. Die Stellplätze oder Vorplätze zu den Garagen sind gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten, so daß eine freie Zufahrt jederzeit gewährleistet ist.
7. **Verkehrsflächen** § 9 (1) BBauG
Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinie, Maß-einschrieb und Höhenlage festgesetzt. Bezugsplan ist Straßenplanung M 1 : 500, welcher Satzungsbestandteil des Bebauungsplanes ist.
8. **Pflanzgebot** § 9 (4) BBauG und § 124 LBauO
a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden (Vorgärten) sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Büschen und Bäumen zu gestalten. Stellplätze und Garagenvorplätze sind einzubegrünen.
b) Plätze für Abfallbehälter (geschlossene Boxen) sind mind. 2,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder Laubgehäusen von ca. 1,2 m Höhe zu bepflanzen.
c) Einfriedungen entlang den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzaune oder dicht wachsende Hecken von max. 1,5 m Höhe auszuführen. Einfriedungen an senkrecht zum Hang verlaufenden Fußwegen sind bis max. 1,8 m Höhe zulässig.
9. **Öffentliche Grünflächen** §§ 9 (1) 15 und 9 (1) 25, § 9 (1) BBauG
a) Auf öffentlichen Grünflächen sind Einzelbäume und Baumgruppen in der Planzeichnung zu pflanzen.
b) Zur Sicherung und Erhaltung des landschaftlichen Charakters sind entsprechende Maßnahmen zu treffen; die natürliche Vegetation muß erhalten werden.

1. Genehmigungsvermerk für 2. Planungsabschnitt erteilt mit Bescheid vom **13. 9. 1977** durch KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
2. Die Aufstellung des Änderungsplanes I wurde vom Stadtrat Sobernheim am **13. 9. 1977** beschlossen.
3. Der Entwurf des Änderungsplanes I wurde mit textl. Festsetzungen vom **3. 3. 1979** bis **12. 3. 1979** ausgelegt.
4. Der Stadtrat hat den Änderungsplan I geprüft, über Bescheid und Anm. und am **06. 11. 1979** beschlossen und den Änderungsplan I als Satzung beschlossen.
- SOBERNHIM, den **7. 8. 1979**
- gez. Dr. Dümmler
Stadtr. - Bürgermeister
5. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Änderungsplan I genehmigt, Bescheid vom **06. 11. 1979**, Nr. **6 160/610 - 13/379**
- BAD KREUZNACH, den **6. 11. 1979**
- SIEGEL
KREISVERWALTUNG
- gez. Ewert
i.A. Bauamtsdirektor
6. Der genehmigte Änderungsplan I wurde mit textl. Festsetzungen am **14. 12. 1979** öffentlich ausgelegt.
Mit der Bekanntmachung wird der Änderungsplan I rechtsverbindlich.
- gez. Dr. Dümmler
SOBERNHIM, den **15. 12. 1979**

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Sobernheim, den **15. 12. 1980**
Verbandsamtsdirektor
SOBERNHIM
J.R.
Lichtmause

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	Allgemeines Wohngebiet		
WR	Reines Wohngebiet		Parkanlage
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)		Grünfläche
06	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		Leitungsrecht
06	Geschoßflächenzahl		von der Bebauung freizuhaltende Flächen
o	offene Bauweise		Pflanzgebot flächig
	nur Einzel- + Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebot Baumgruppen
	nur Hausgruppen zulässig		Pflanzgebot Einzelbäume
	Baulinie		Sicherung vor Uferstreifen
	Baugrenze		Abgrenzung unterstr. Nutzung
	Geweg Fahrbahn Straßenbegrenzungslinie		Grenze räuml. Geltungsbereich
x 156,00	Höhenlage Verkehrsflächen		
P	öffentliche Parkplätze		
A	Kennbuchstabe Baugebiet		

PLANFERTIGER: LAHMÉ+PARTNER
A. Bölle
675 KAISERSLAUTERN
RAIFFEISENSTRASSE 9
TEL.: 0631/64468

AUFSTELLUNGSVERFAHREN:

1. Genehmigungsvermerk für 2. Planungsabschnitt erteilt mit Bescheid vom **13. 9. 1977** durch KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

2. Die Aufstellung des Änderungsplanes I wurde vom Stadtrat Sobernheim am **13. 9. 1977** beschlossen.

3. Der Entwurf des Änderungsplanes I wurde mit textl. Festsetzungen vom **3. 3. 1979** bis **12. 3. 1979** ausgelegt.

4. Der Stadtrat hat den Änderungsplan I geprüft, über Bescheid und Anm. und am **06. 11. 1979** beschlossen und den Änderungsplan I als Satzung beschlossen.

SOBERNHIM, den **7. 8. 1979**

gez. Dr. Dümmler
Stadtr. - Bürgermeister

5. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Änderungsplan I genehmigt, Bescheid vom **06. 11. 1979**, Nr. **6 160/610 - 13/379**

BAD KREUZNACH, den **6. 11. 1979**

SIEGEL
KREISVERWALTUNG

gez. Ewert
i.A. Bauamtsdirektor

6. Der genehmigte Änderungsplan I wurde mit textl. Festsetzungen am **14. 12. 1979** öffentlich ausgelegt.
Mit der Bekanntmachung wird der Änderungsplan I rechtsverbindlich.

gez. Dr. Dümmler
SOBERNHIM, den **15. 12. 1979**