

1. ANDERUNG

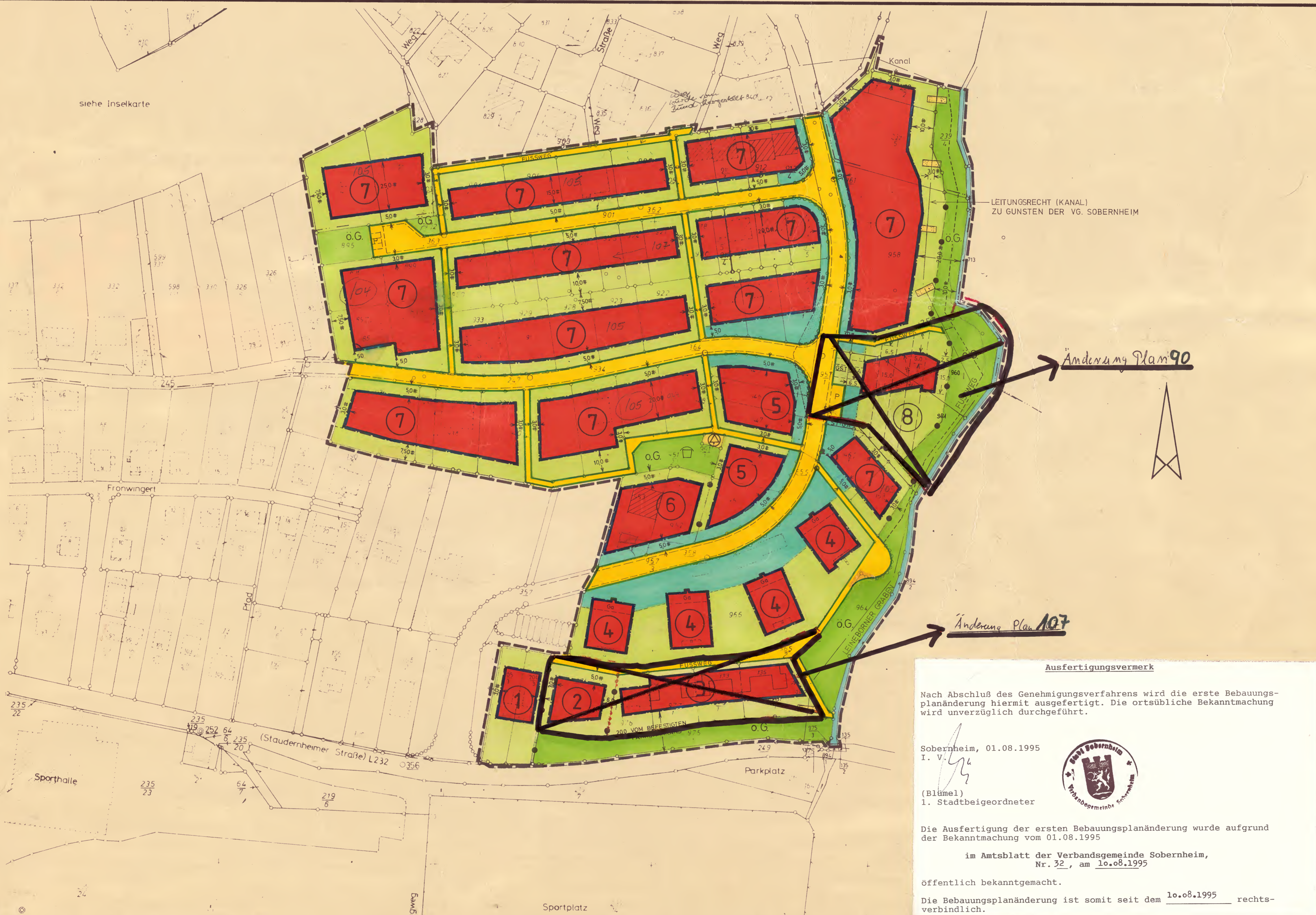
# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOBERNHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET "IN MOHREN, IN WESENTLICH" FLUR 4 U. 29 M. 1 : 1000

**Rechtsgrundlagen:**  
 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617), geänd. Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 07.07.1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).  
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53, 65 213-1).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1995 (BGBl. I S. 21).  
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFlG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 3/79).  
 § 10 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. v. 1993) mit allen Änderungen.

**Planfestsetzungen:**

Planungsgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) u. §§ 10, 17 BauNVO GRZ / GFZ	Bauweise § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse	Dachgestaltung und Dachneigung § 9 (4) BBauG, §§ 123 u. 124 LBO	Dacheindeckung
1	Allgem. Wohngebiet (WA) 0,4/0,6 (Ausnahme a)	△	II	SD, PD 22° - 33° Kniestock unzulässig	nur dunkelfarbiges Material zulässig
2	Reines Wohngebiet (WR) 0,4/0,6 (Ausnahme b)	siehe unter 2	I	FD max. 5°	wie 1
3	Reines Wohngebiet 0,5/0,6 (17(2) BauNVO Ausnahme b)	g	I	FD max. 5°	wie 1
4	Reines Wohngebiet 0,4/0,8 (Ausnahme b)	△	III	FD max. 5°	wie 1
5	Reines Wohngebiet 0,4/0,6 (Ausnahme b)	o	II	SD, PD 22° - 33° Kniest. unzulässig	wie 1
6	Reines Wohngebiet 0,4/0,6	besondere Bauweise siehe unter 2	II Ausnahme c)	SD, PD 22° - 33° Kniest. unzulässig Ausnahme d)	wie 1
7	Reines Wohngebiet 0,4/0,6	o	II Ausnahme c)	SD, MU, PD 22° - 33° Kniest. unzulässig Ausnahme d)	wie 1
8	Reines Wohngebiet 0,4/0,6	△	II Ausnahme c)	SD 25° Kniestock unzulässig	wie 1



**Ausfertigungsvermerk**

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens wird die erste Bebauungsplanänderung hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.

Sobernheim, 01.08.1995  
 I. v. *[Signature]*  
 (Blümel)  
 1. Stadtbeigeordneter

Die Ausfertigung der ersten Bebauungsplanänderung wurde aufgrund der Bekanntmachung vom 01.08.1995

im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Sobernheim, Nr. 32, am 16.08.1995

öffentlich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist somit seit dem 10.08.1995 rechtsverbindlich.

- Ausnahmen**
- Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Die nach § 3 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei zweigeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoss - sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gem. § 31(1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
  - Von der max. zul. Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zul. Dachneigung.
- bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 (1u.3) BauNVO)  
 In den Planungsgebieten 2 und 3 sind die Gebäude als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbebauung an mind. 2 Seiten zu errichten. Im Planungsgebiet 6 sind die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, sofern eine Baugrenze nicht im Plan festgesetzt ist.  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Ziffern 3 und 4 bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und Gartenfläche anzulegen.
  - Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)  
 Nebenanlagen sind zulässig bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, im Bereich der Sichtflächen sind Nebenanlagen unzulässig.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)  
 Für jede Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz anzulegen.  
 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, im Bereich der Sichtflächen sind Garagen unzulässig. Garagen - soweit nicht in die Bebauung integriert - müssen bekiesete Flachdächer erhalten; wenn sie in den Hang gebaut werden, ist die Dachfläche zu begrünen.  
 Stellplätze sind mit Rasengitterplatten oder Betonformsteinpflaster anzulegen.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
 Die Oberkante des Fußbodens muß natürlicher Geländeöhe ± 0,50 m entsprechen.
  - Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG, §§ 123 u. 124 LBO)  
 Einfriedigungen im Bereich der dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als max. 1,00 m hohe naturbelassene Holzzaune oder als max. 1,50 m hohe lebende Hecken auszuführen. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
  - Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz) u. Pflanzgebot (§§ 9(1) 15 u. 9(1) 25a BBauG)  
 Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mit heim. Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Einfriedigungen sind nur als max. 1,00 m hohe naturbelassene Holzzaune oder als max. 1,50 m hohe lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedigungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf jedem Grundstück mind. 1 Laubbaum anzupflanzen.

**Planzeichen**

—	Schwarze Linien: Kartierung	■	Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegleitgr.
—	Straßenbegrenzungslinien	■	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
—	Baugrenzen	WR	Reines Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.
—	Bürgersteige	WA	Allgem. Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.
—	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse max.	GFZ	Geschoßflächenzahl
—	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	—	Wasserflächen
—	Flurgrenze	—	Sichtflächen
o	Offene Bauweise	△	Trafostation
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zul.	P	Parkplatz
g	Geschlossene Bauweise	O.G.	öffentl. Grünfläche
b	besondere Bauweise	—	Kinderspielplatz
—	Leitungsrecht	GA	Garage
		ST	Stellplatz
		△	Nur Hausgruppen zulässig

AUFGESTELLT: IM JANUAR 1982  
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 15.12.1980  
 DER *[Signature]* STADTBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS  
 DURCH DEN STADTRAT VOM 15.12.1980  
 IN DER ZEIT VOM 19.1.1982 BIS EINSCHL.  
 18.7.1982 NACH § 2a(1) BBauG AUSGELEGEN  
 DER *[Signature]* STADTBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
 BAUGESETZES AM 16.3.1982  
 VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
 DER *[Signature]* STADTBÜRGERMEISTER

GENEHMIGT:  
 GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 29.04.1982  
 AZ: 6/60-610-13/525  
 KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
 LV. *[Signature]*

RECHTSVERBINDLICH  
 DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.5.1982

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
 WIRD BESCHENIGT

BAD KREUZNACH, DEN 10.12.1981  
 SIEGEL KATASTERAMT BAD KREUZNACH  
 IM AUFRAG *[Signature]*

(MEIBORG)  
 Ltd. Kreisrechtsdirektor