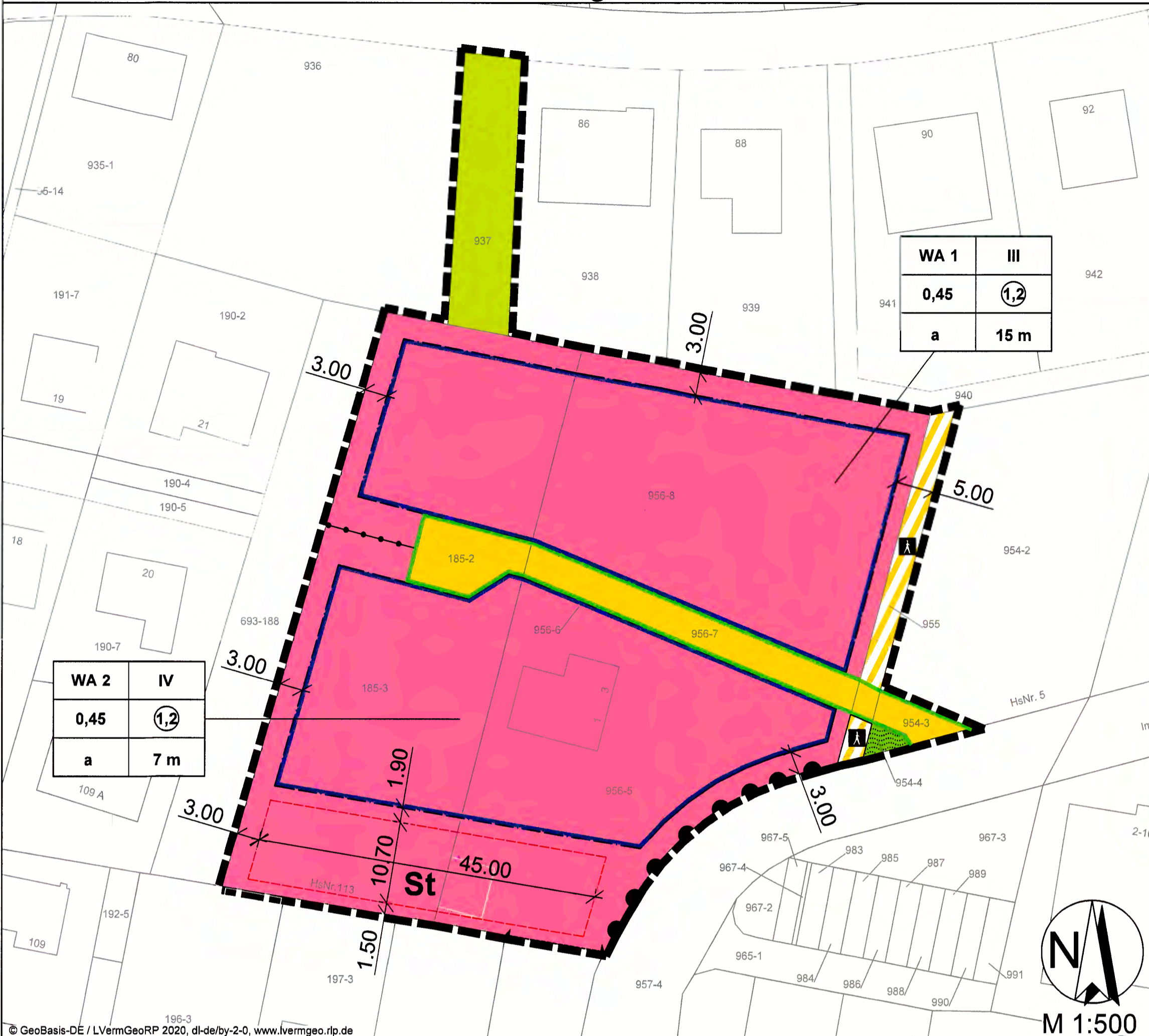


Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim „In Mohren, Im Wesentlich - 8. Änderung“



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsf lächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Gehwege)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	02.07.2020
Billigung der Planentwürfe	24.06.2020
Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt	02.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit	Vom 10.07.2020 Bis 10.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	Vom 10.07.2020 Bis 10.08.2020
Entscheidung über die Abwägung sowie Beschluss über die erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	06.10.2020
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	Vom 23.10.2020 Bis 09.11.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	Vom 23.10.2020 Bis 09.11.2020
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO	15.12.2020
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt	12. Mai 2021

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bad Sobernheim, den 06. Mai 2021
Michael Greiner
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Bekanntmachung des Bebauungsplanes: 12. Mai 2021
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bad Sobernheim, den 12. Mai 2021
Michael Greiner
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Die vorliegende Planung ersetzt den entsprechenden Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes, der durch die 8. Änderung aufgehoben wird.

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)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 18-21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Geltungsbereich auf 0,45 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
Wasserdurchlässig gestaltete Beläge (z.B. Rasengittersteine und Drainpfaster) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,8 sind nur zu 50% auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
Im WA 1 sind auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen und Aufenthaltsräume gem. § 45 Abs. 1 und 2 LBauO im untersten Geschoss nicht zulässig. Dies gilt auch für alle gem. § 4 BauNVO zugelassenen und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe ist im WA 1 mit 15 m festgesetzt.
Im WA 2 darf eine Gebäudehöhe von 7 m nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt gilt für alle Gebäude der Mittelpunkt des Wendehammers, der sich am westlichen Ende der durch das Gebiet verlaufenden Erschließungsstraße befindet.

Oberer Bezugspunkt:
Als oberer Bezugspunkt sind der First bzw. die Oberkante der Attika maßgeblich.

Ausnahmen:
Einzelne untergeordnete, technische Bauteile wie Schornsteine, Antennen oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Maximalhöhe um bis zu 0,75 m überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Geschosse ist auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Bergseitig dürfen die Gebäude in WA 1 nur 1-geschossig und in WA 2 nur 2-geschossig in Erscheinung treten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise
Innerhalb von WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Die Abstandsflächen der Gebäude dürfen sich dabei überlagern, wodurch die zulässigen Einzelhäuser mit geringeren seitlichen Abstandsflächen untereinander als nach Landesrecht vorgesehen errichtet werden können. Die Abstandsflächen zweier benachbarter Gebäude untereinander von mindestens 5 m sind einzuhalten.
Innerhalb von WA 2 gilt die offene Bauweise, in welcher die Abstandsflächen sich nach dem Landesrecht richten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die Baufenster, innerhalb derer gebaut werden darf, sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen und ergeben sich hieraus aus den Baugrenzen.

Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Internet und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür im Bebauungsplan dargestellten Flächen anzulegen.

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Fläche festzusetzen. In der Straßenverkehrsfläche sind die für die Ver- und Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Der vorhandene Fußweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Minimierung von Versiegelung
Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen (bspw. Gittersteine, breittüftiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren). Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird.
Flachdächer sind, solange diese nicht mit Anlagen zur Solarnutzung bestanden sind, zu begrünen.

Artenschutz
Nach Umsetzung der Bebauung sind künstliche Angebote für Mauereidechsen / Zauneidechsen in Form von Galboren-Trockenmauerwerk mit einer Gesamtmauerfläche von 30 m² anzulegen. Diese sind nördlich des Zufahrtsweges auf nicht überbaubaren, sonnigen, südexponierten Flächen und an Stützmauerbereichen anzulegen.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Teil 2: Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 47 u. 88 LBauO)
Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP)
Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der WA sind nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig. Straßenseitig darf ihre Höhe max. 1 m betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,60 m.
Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Gestaltung der unbebauten Flächen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten.
Anzahl der Stellplätze
Für jede Wohneinheit müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
Werbeanlagen und Antennen
Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Hinweise

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuführen, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei, für eine gezielte Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Aufgrund der Hänglage ist gem. Bodengutachten eine Versickerung nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch entsprechend dimensionierte Speichervolumen zurückzuführen und dem Mischwasserkanal gedrosselt zu zuführen. Die erforderliche Niederschlagswasserableitung über die vorhandene Kanalisation und die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserführung sind mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist.

Eine verzögerte, gedrosselte Ableitung z.B. über Zisternen mit Brauchwasseranwendung wird empfohlen. Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, ist hierüber das Gesundheitsamt zu unterrichten und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen zu beteiligen. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.
Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

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. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens, in Verbindung mit DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau (Bodenarbeiten), zu beachten.

Funde
Archäologische Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Mainz) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden (DSchPIIG § 17).

Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dülden, Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelläde darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Glasfaserverbindung
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikkabeln erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaserverbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikkabel sind unentgeltlich zu dülden, Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikkabel darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@flu.rlp.de).

Artenschutz
Zur Verbesserung der allgemeinen Lebensraumbedingungen von Insekten können künstliche "Insektenhotels" angelegt werden. Dazu können vor allem im Bereich der privaten Grünflächen aber auch auf den unbebauten Grundstücksflächen handelsübliche sog. Insektenhotels installiert werden.

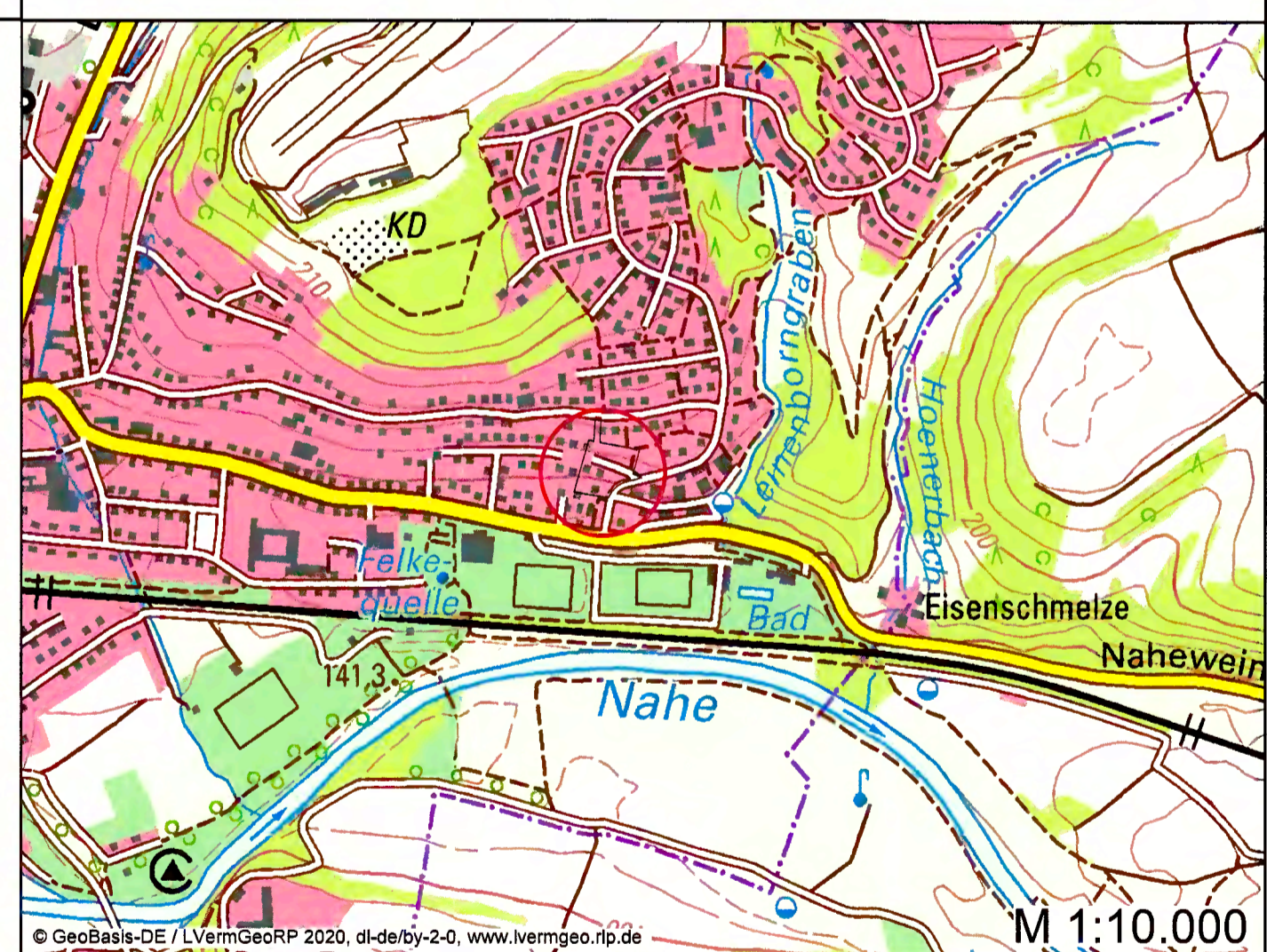
Telekommunikationsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Leitungspläne können bei der Verwaltung eingesehen und angefordert werden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag an TDRA.SWESchborn@vodafone.com zu erteilen, um eine Planung und die Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Gasversorgung
Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der Pflalzgas. Die Leitungspläne können bei der Verwaltung eingesehen und angefordert werden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Zur Klärung von Anschlussarbeiten wird ein Koordinierungsgespräch mit Pflalzgas empfohlen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 2020 (GVBl. S. 157)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Übersichtskarte



**Bebauungsplan der Stadt
Bad Sobernheim
„In Mohren, Im Wesentlich - 8. Änderung“**

DUPLIKAT

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