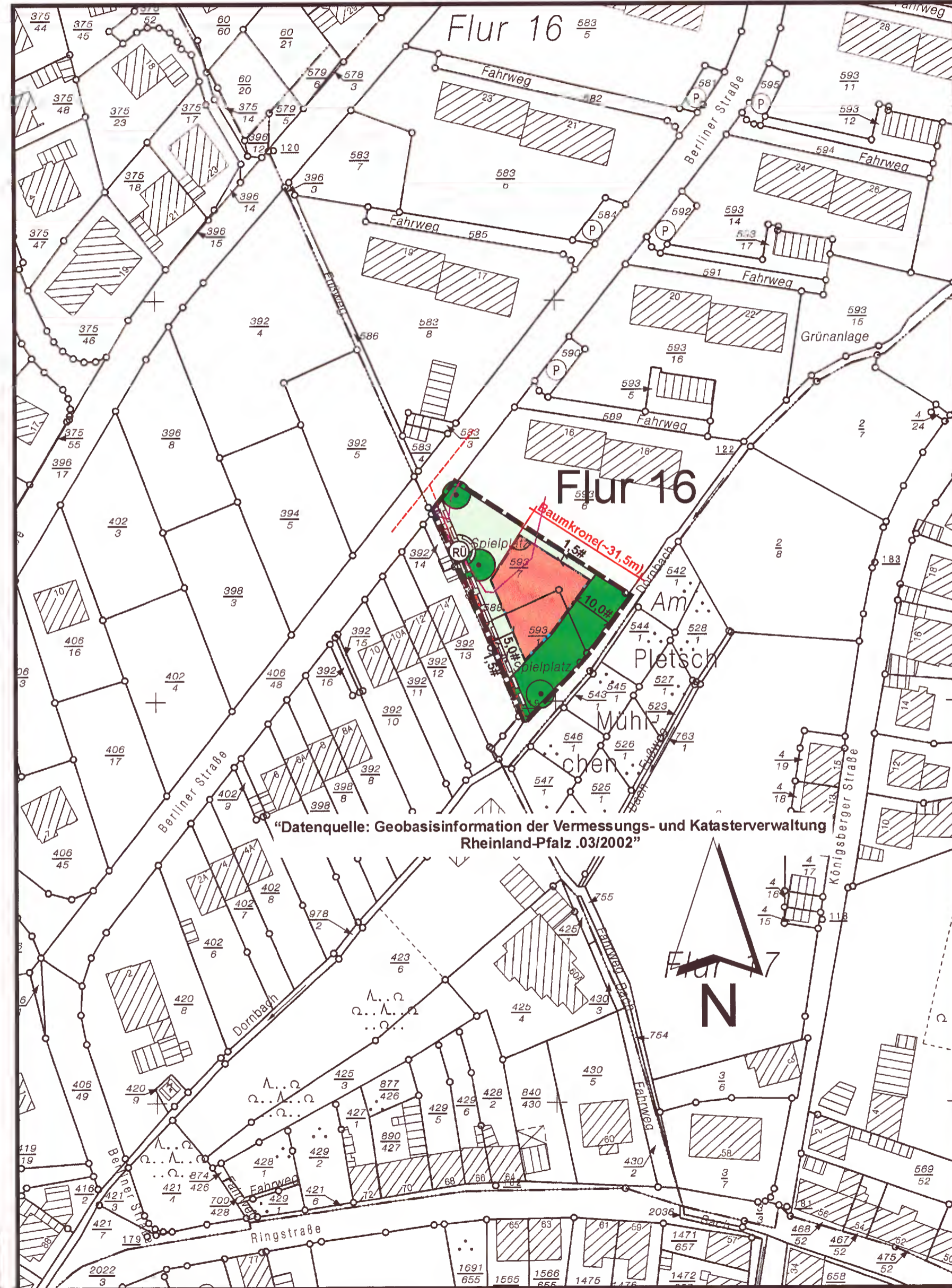


# Bebauungsplanänderung der Stadt Bad Sobernheim

## Teilgebiet "Zwischen der B 41 und dem Dornbach", Flur 16 M. 1:1.000



### PLANZEICHEN

	Grenze räumlichen Änderungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
	Reines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
	Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
	Öffentl./Priv. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Sobernheim (§ 9(1)21 BauGB)
	zu erhaltende Bäume § 9(25b) BauGB
	Regenüberlaufbecken, nachrichtlich
	Unterirdische Leitungen, nachrichtlich
	Stromkabel, nicht mehr genutzt
	Vermaßung 3,0#

### Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom 19.04.2004.....  
 Der Bürgermeister *W. Schick*

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 15.12.2004..... in der Zeit vom 07.01.2005..... bis einschließlich 07.02.2005..... nach § 3 BauGB ausgelegen. *erweitert vom 03.06.2005 bis 16.06.2005*  
 Der Bürgermeister *W. Schick*

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 11.07.2005..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
 Der Bürgermeister *W. Schick*

Ausfertigungsvermerk:  
 Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Bad Sobernheim 27. Juli 2005  
*W. Schick*  
 Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
*Schick, Stadtbürgermeister*

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 04.08.2005.....

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.  
 Zulässig sind Wohngebäude.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

##### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

##### 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

##### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

##### 2.3.1. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 10,50m über höchstes angrenzendes Gelände festgesetzt.

#### 3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Private Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB) i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Uferstreifen zu entwickeln.
- In diesem sind Gehölzgruppen von 10-15m² Fläche anzulegen, die Gesamtfläche aller Gehölzgruppen soll 400m² betragen. Die Gehölzgruppen sind möglichst gleichmäßig über die gesamte Fläche zu verteilen.
- Für die Sträucher sind Pflanzen einer Art in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu pflanzen.
- Mindestqualitäten für die verwendeten Bäume und Sträucher in den Gehölzgruppen sind: He/Hei 2xv oB 100-125 (Hecken/Heister 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 100-125cm hoch) Str 2xv oB 60-80 (Strauch 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-80cm hoch)
- Es sind standortheimische Laubbäume, vorzugsweise aus u.a. Pflanzliste zu verwenden. Bei Pflanzausfall ist für Ersatz zu sorgen. Die Hecken sind extensiv zu pflegen.
- Weiterhin sind Geländeaufhöhungen auf dieser Fläche unzulässig

**Bäume:**  
*Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Esche)*

**Sträucher:**  
*Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix cinerea (Aschweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Viburnum opulus (Wasserschneeball)*

#### 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

Fensterlose Wandflächenbereiche ab einer Größe von 30m², Garagen, die nicht in den Baukörper des Wohnhauses integriert sind, Carports und Müllboxen sind durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

#### 7. Zuordnung der Ersatzmaßnahme (§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9(1a) Satz 2 BauGB und §§ 135a und 135b BauGB)

Für die Gehölzverluste sind Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto abzubuchen.

Die nachfolgend genannte Maßnahme zum Ersatz bezieht sich auf die von der Stadt Bad Sobernheim vorgehaltene Ökokontofläche. Im Ökokonto der Stadt sind mit der Buchungsnummer 1/08/2001 und der Bezeichnung „Baumpflanzungen im Stadtbereich“ Standorte für Baumpflanzungen vorgehalten, die für Ersatzmaßnahmen zur Eingriffskompensation geeignet sind. Als konkrete Ersatzmaßnahme sind aus dieser Buchungsnummer die laufenden Nummern 7 „Bahnhofsvorplatz“ und 10 „Ringstr./Wilhelmstr.“ abzubuchen. Bei den Maßnahmen handelt es sich um bereits durchgeführte Baumpflanzungen.

Die Ersatzmaßnahme wird dem Baugrundstück zugeordnet.

#### 8. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen i.V.m. mit von Bebauung freizuhaltenen Flächen - § 9(1)10 u. 21 BauGB-

Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von Abwasser-/Wasserleitungen, Regenüberlaufbecken zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Sobernheim festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) u. (6) LBauO-

#### 1. Dachneigung

Die Hauptgebäude sind straßenseitig mit geneigten Dächern zu versehen. Die Minstdachneigung beträgt hierbei 12°.

#### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie die Vorgärten sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

#### 3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

#### 4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

### HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Auf dem Grundstück verlaufen sich nicht mehr genutzte Kabel der RWE. Sie müssen bei einer Bebauung keine Berücksichtigung finden.
- Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser – Abfall, Hinweis H 162 sind Kanalleitungen beiderseits 2,50 von Anpflanzungen freizuhalten. Bei Unterschreitung werden Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2004 (GVBl. 2004 S. 275).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I.S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).