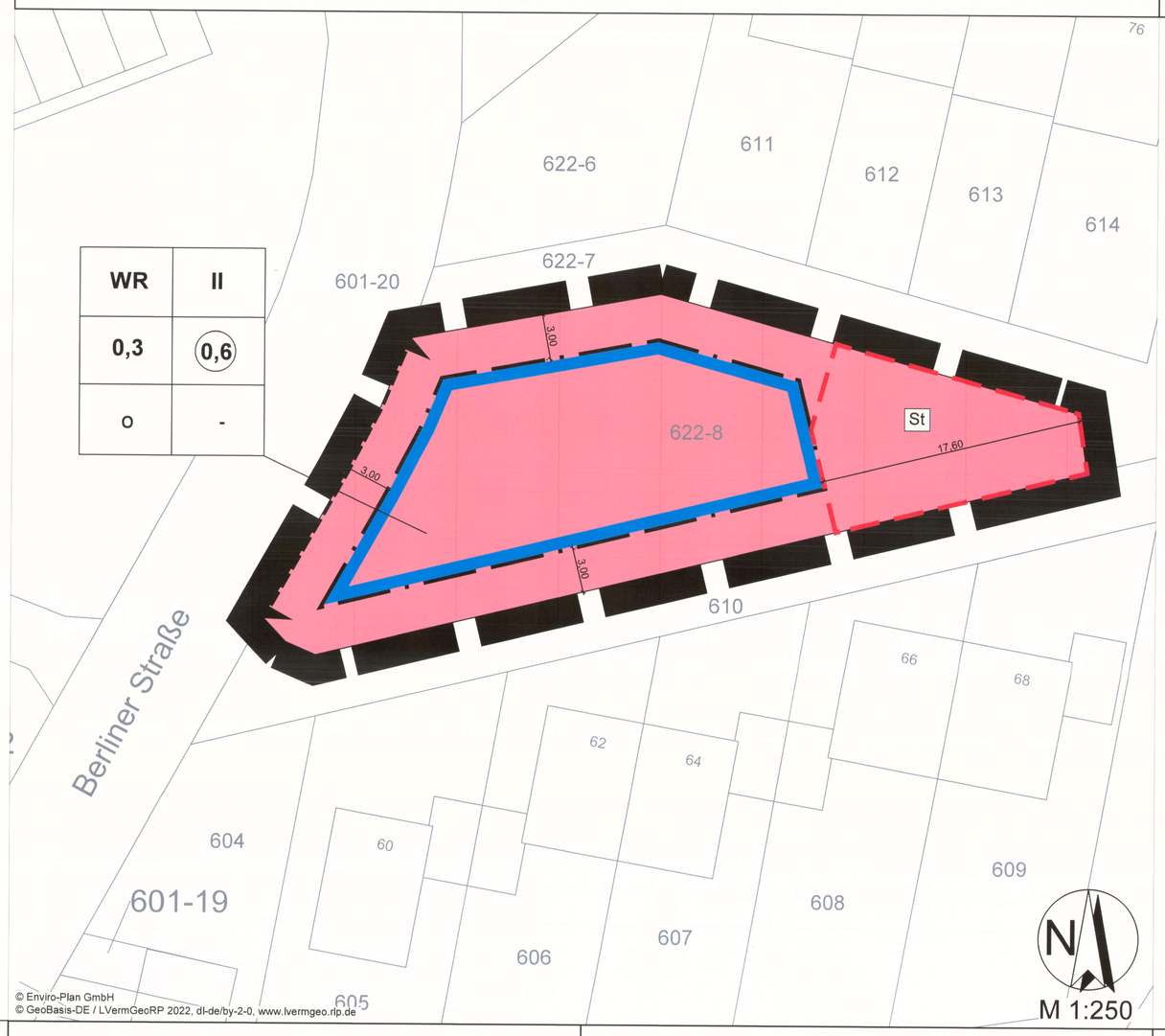
Bebauungsplan "Zwischen der B 41 und dem Dornbach", 6. Änderung



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

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WR	Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet)
II	Max. Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	-

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

Baugrenze

o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am 05.09.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.12.2022 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 51/2022.

3. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 12.12.2022

4. **Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Die Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 51/2022 am 22.12.2022. Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 03.02.2023.

5. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2022 mit einer Äußerungsfrist vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023.

6. **Prüfung der Anregungen der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.06.2025 behandelt.

7. **Beschluss über die Durchführung der erneuten Veröffentlichung gem. §4a Abs. 3 BauGB**
Der Beschluss über die Durchführung der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 02.06.2025

8. **Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
Die Veröffentlichung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 26/2025 am 26.06.2025. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte im Zeitraum vom 27.06.2025 bis 16.07.2025.

9. **Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2025 mit einer verkürzten Äußerungsfrist vom 27.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025.

10. **Beschluss des Bebauungsplanes**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 24.09.2025 als Satzung beschlossen

11. **Ausfertigung**
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Bad Sobernheim, den 09. Okt. 2025

Stadt Bad Sobernheim · Verbandsgemeinde Nahe-Glan

Roland Ruegenberg
Stadtbürgermeister

12. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 16. Okt. 2025 im Mitteilungsblatt Nr. 42 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Sobernheim, den 16. Okt. 2025

Stadt Bad Sobernheim · Verbandsgemeinde Nahe-Glan

Roland Ruegenberg
Stadtbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach" aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim bleiben größtenteils bestehen. Es erfolgt lediglich eine Änderung einzelner Festsetzungen innerhalb des Teilbereichs der Bebauungsplanänderung bzw. des WR-Gebiet A, Flur 16, Flurstück 622-8).

Die sonstigen Festsetzungen, die nicht geändert werden, sind dem Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach" aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim zu entnehmen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ:

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist allgemein bis 0,45 zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch notwendige Stellplätze und Zuwegungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

GFZ:

Die GFZ wird auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Außerhalb der Baufenster sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der jeweiligen durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind unzulässig. Oberirdische Garagen außerhalb der Baufenster sind unzulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14, Abs. 1 und § 23, Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die keine Stellplätze und Carports darstellen, sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung:

Bäume und andere Gehölze sind gem. §39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Es sind die artenschutzrechtlichen Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen zu beachten, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Errichtung von Zäunen

Zäunen sollten mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden. Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igeln) zu gewährleisten, sollten auch Mauersockel ausgeschlossen werden (Ausnahme: Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum).

Abfallsammlung

Die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) sowie die Angabe der RASt06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) sind zu beachten.

Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,00 m zu beachten.

Starkregen

Bei der Planung und Umsetzung der baulichen Anlagen, sind die aktuellen Starkregenkarten zu beachten.

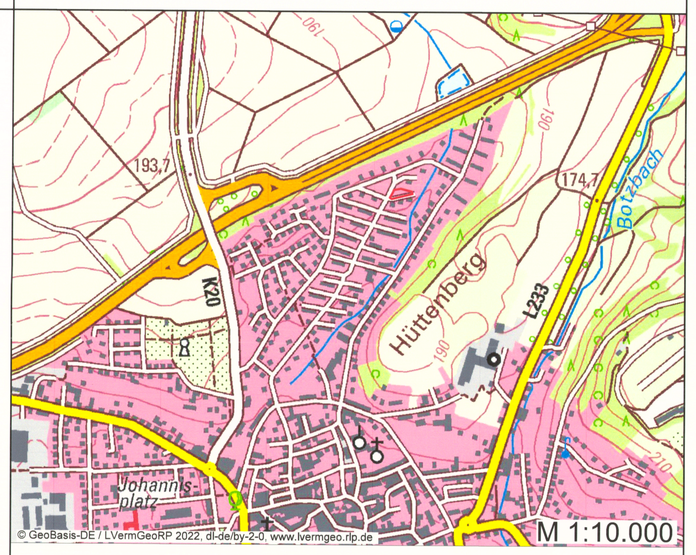
Bestehende Bäume/Sträucher

Bäume, deren Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist und von denen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, dürfen unabhängig entfernt werden. Bei Eingriff in die Gehölze, bspw. durch das Anlegen einer Baugrube, ist die Standsicherheit durch Fachpersonal zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
13. **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
14. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
15. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
16. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Übersichtskarte



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

M 1:10.000

Bebauungsplan "Zwischen der B 41 und dem Dornbach", 6. Änderung

DUPLIKAT

Planurkunde

Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel:(06755) 2008-0 Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de