Bebauungsplan Leinenborn der Stadt Sobernheim

Überholt durch Bab-Plan vom 19.2.81 v. 26.3.81

Nr.

M. 1:500

Die Darstellung der Katasterangaben stimmen mit den Unterlagen des Liegenschaftskatasters überein.

Bad Kreuznach, den 27.02.1978

Katasteramt
Im Auftrage
Vogel

Überholt durch Bab-Plan vom 19.2.81 v. 26.3.81

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Baulinie
- II — Zahl der Vollgeschosse
- (E) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o — offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
- △ — offene Bauweise nur Einzelhäuser
- △ — offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser
- △ — offene Bauweise nur Hausgruppen
- g — geschlossene Bauweise
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (priv. Hof- und Gartenflächen)
- überbaubare Flächen
- Vorgartenzone
- Fußwege und befahrbare Wohnwege öffentlich
- Fahrbahnfläche öffentlich
- Gga — Gemeinschaftsgarage
- ga — Garage
- P — öffentliche Stellplätze
- (A) — Giebelbezeichnung
- U — Trafostation
- Firstrichtung gilt für das jeweilige Grundstück
- gestaffelte Firstrichtung
- Stützmauer
- Bepflanzung der Grundstückgrenze
- vorhandener Bewuchs auf der Hangkante des Leinenborner Weges
- Pflanzgebot Tilia tomentosa (Silberlinde)
- Pflanzgebot Acer platanoides (Spitzahorn)
- Pflanzgebot Platanus Acer refolia (Platane)
- Felshänge und Straßenböschungen
- Feuchtgebiete
- Obstwiese
- öffentlicher Spiel- und Sportbereich
- Weiderfläche, Röhrlese
- Vogelschutzhecken an der Hangkante
- Schutzhütte
- Böschungen

Textfestsetzungen

RECHTSVERBINDLICH durch Bekanntmachung vom 27.07.1990

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1976 (BGBl. I S. 3317), insbesondere die §§ 1, 2, 9 a, 9 b, 9 d, 9 e, 9 f und 9 g
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 9[illegible])
- § 5a des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. BBauG § 9 Abs. 1

Bez.	Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG, §§ 1 (2) u. 16 ff BauNVO	Bebauungsplanfestsetzung	Zahl d. Vollgeschosse	Dachform	zulässige Dachneigung	zulässige Gauben	Anbau	Dacheindeckung
A	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8		geschlossen	35 - 45°	nicht zulässig		hellgraues Material unglasiert
B	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	(E) s. Ausnahmen	geschlossen	35 - 45°	nicht zulässig		hellgraues Material unglasiert
C	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,3 GFZ 0,5	(E)	offen	35 - 45°	nicht zulässig		hellgraues Material unglasiert
D	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,3 GFZ 0,5	II	offen	35 - 45°	max. 4,5 m b. 1-geschoß. Bauweise		hellgraues Material unglasiert
E	Reines Wohngebiet (WR)	GRZ 0,3 GFZ 0,6	(I) Ausnahmen s. oben	offen	35 - 45°	nicht zulässig		hellgraues Material unglasiert
F	Reines Wohngebiet (WR)	GRZ 0,3 GFZ 0,6	I	offen	35 - 45°	max. 4,5 m b. 1-geschoß. Bauweise		hellgraues Material unglasiert

*) Großformatige Asbestzementwellplatten sind ausgeschlossen.

2) Ausnahmen

Die nach § 6 Abs. 3 Ziffer 2, 4, 5, 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse kann um 1 Vollgeschoß erhöht werden, wenn sich die Möglichkeit im talseitigen Anbau des Kellergeschosses aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt.
Die Erhöhung der verbindlichen Zwischenhöhigkeit (II) im Teilgebiet C ist nicht zulässig.

3) Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) u. 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Vorgärtenzone, zulässig, wenn mindestens ein 3 m Abstand von den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

4) Stellplätze und Garagen

§ 12 und § 23 (5) BauNVO

a) Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich.

b) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

c) Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf eine maximale Länge von 6,5 m haben.

d) Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

e) Bei Garagen sind geneigte Dächer mit min. 8° Neigung vorzuschreiben, wenn die Dächer nicht als Terrasse benutzt bzw. mit einer Erdschüttung bedeckt werden.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

vgl. § 11 (1) u. und § 9 (2) BBauG

~~a) Ich auf der Grundlage des Straßenplanes erstellten Höhenplan, Anlage 1, Bst. Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

b) Die Hauptfirstrichtung: Hohenfestsetzungen gelten nicht für das Dachgeschoß mit der zwingenden Zweigeschossigkeit. Hier darf das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,80 m über die Gelände-Oberfläche hinausragen.

c) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei bergseitiger Bebauung in der Mitte der bergseitigen Gebäudeteile darf bei bergseitiger Bebauung in der Mitte der bergseitigen Gebäudeteile bergwärts auf das natürliche Gelände mit max. 0,80 m festgelegt.

d) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei talseitiger Bebauung in der Mitte des Hauptbaukörpers an der öffentlichen Erschließungsfläche auf die Straßenhöhe bezogen und mit max. + 0,20 m festgelegt.

Definition zu c) und d):

als bergseitig gilt: Gelände liegt über der Straße
als talseitig gilt: Gelände liegt auf Straßenniveau oder tiefer

6. Dachgauben und Dachleinschnitte § 9 (4) BBauG u. § 1/4 LBauO

Dachgauben und Dachleinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

7. Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken

§ 9 (1) 25 a BBauG
§ 1/4 LBauO

a) Die freien Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Vorgartenflächen als Nutz- und Gartenflächen anzulegen.

b) Die Höhe der Einfriedigung darf im Vorgartenbereich max. 0,8 m betragen und soll als lebende Hecke oder als Holzzaun mit senkrechten oder diagonaler Latten (Jägerzaun) ausgeführt werden.

c) Der Vorgarten entlang der öffentlichen Fahrwege reicht über die zeichnerische Festsetzung hinaus auf die gesamte Gebäudelänge bzw. Breite.

d) Die Vorgartenzone ist mit Schmucksträuchern, Blütengehölzen und mit kleinkronigen Laubbäumen der II. und III. Ordnung (Pflanzenverzeichnis) zu bepflanzen.

e) Die Höhe der Einfriedigung darf außerhalb des Vorgartenbereiches max. 1,0 m betragen.

f) Die Grundstücksgrenzen sind entsprechend den ausgewiesenen Bereichen wettgehend geschlossen mit Bäumen und Sträuchern der II. bis V. Ordnung (Anlage 2 Pflanzenverzeichnis) zu bepflanzen.

g) Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2 m entlang der Grundstücksgrenze von topographischen Veränderungen freizuhalten. Ausnahmen sind zum Ausgleich von evtl. Straßenböschungen zulässig.

h) Auf allen Grundstücken sollte der Anpflanzen von Nadelgehölzen der Gattung Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) vermieden werden.

i) Die vorhandene Bepflanzung auf der Böschung des Leinborner Weges ist zu erhalten.

8. Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

§ 9 (1) 25 a BBauG

Es sind auf öffentlichen Flächen nur standortgerechte Baumarten, Bäume 1. Ordnung (Anlage Pflanzenverzeichnis) zu wählen.

a) Als Straßenbegleitgrün ist entsprechend vorgeschriebener Standorte die Baumart Tilia tomentosa (Silberlinde) vorgeschrieben.

b) Auf Plätzen und Ausweitungen (ausgenommen zentraler Platz) sind entsprechend vorgeschriebener Standorte die Baumart Acer platanoides (Spitzahorn) vorgeschrieben. Auf dem zentralen Platz ist auf den vorgeschriebenen Standorten die Platanus Acer refolia (Platane) vorgeschrieben.

c) Die Spielplätze im zentralen Bereich sind als Rasenplätze zu erhalten bzw. herzustellen. Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Halbbäumen der II. und III. Ordnung (Anlage Pflanzenverzeichnis) zu bepflanzen.

9. Sonstige grünordnerische Festsetzungen §§ 9 (1) 15, 9 (1) 25 a u. 9 (1) 20 BBauG

a) Die Straßenböschungen sind mit Dauer- und Strauchsorten der Feldhänge zu bepflanzen.

b) Die Feldhänge sind aus landschaftspflegerischen Gründen in ihrer natürlichen Vegetation zu erhalten bzw. wiederherzustellen (Biotopschutzgebiet - Artenschutzgebiet).

c) Die Feuchtgebiete entlang der Oberflächengewässer sind in ihrer natürlichen Vegetation zu erhalten bzw. wiederherzustellen (Biotopschutzgebiet - Artenschutzgebiet).

d) Die Obstwiese ist in ihrer extensiven Nutzung zu erhalten bzw. mit dem entsprechenden Obstbaumarten zu ergänzen.

e) Die Grünflächen sind als Weiderflächen zu nutzen. Notwendige Schutzhütten, als leichte Holzbauten errichtet, sind an vorgesehenen Standorten erlaubt.

f) Die Vogelschutzhecke an der nördlichen Hangkante ist als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung in ihrer natürlichen Vegetationszusammensetzung zu erhalten.

10. Sicherungen der Infrastruktur § 9 a (1) BBauG

Nach § 9 a (1) BBauG sind die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Maßnahmen erst zulässig, wenn die für die Funktionsfähigkeit des Gebietes erforderliche, Infrastruktur (Straßenbau, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung) gesichert ist.

Die in der Übersichtskarte dargestellte Linienführungen dieser Versorgungsleitungen ist nicht verbindlich.

Bearbeitet: Stadtbauplan GmbH Darmstadt
im Mai 1978

Stadtbauplan

Aufgestellt:
im Mai 1978 (Siegel) gez. Dömeler (Stadtbürgermeister)

Der Bebauungsplanentwurf hat nach der jeweiligen öffentlichen Bekanntmachung gem. § 2 a Abs. 6 des BBauG im der Zeit
von 22.06.1978 bis 23.06.1978
von 20.07.1978 bis 21.08.1978
von 23.07.1979 bis 07.09.1979
öffentlich zur Jedermann Einsicht ausgelegen.

Sobernheim, den 08.09.1979 (Siegel) gez. Dömeler (Stadtbürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des BBauG am 13.09.1979 von Stadtrat der Stadt Sobernheim als Satzung beschlossen.

Sobernheim, den 17.09.1979 (Siegel) gez. Dömeler (Stadtbürgermeister)

Genehmigt.
Gemäß Bescheid vom 13.02.1980
AZ: 620-5103-ka (Siegel) Bezirksregierung Koblenz
gez. Sch.
(Oberbaurat)

Überholt durch Bab-Plan vom 19.2.81 v. 26.3.81

RECHTSVERBINDLICH durch Bekanntmachung vom 27.07.1990

Die Ausfertigung wird nur zur Vorlage bei den Genehmigungsbehörden erteilt.
Sobernheim, den 27.07.1990

Der Bürgermeister der Verbandsgemeindeverwaltung Sobernheim
(Siegel)