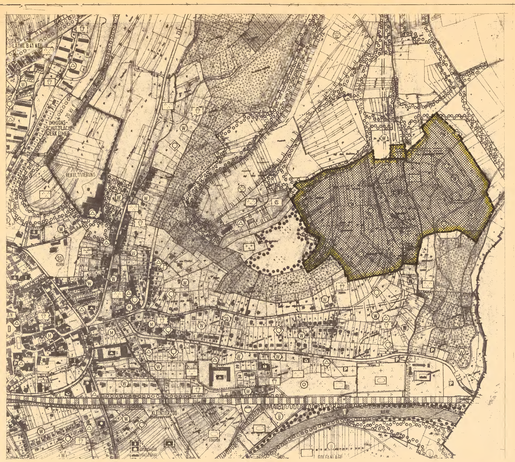
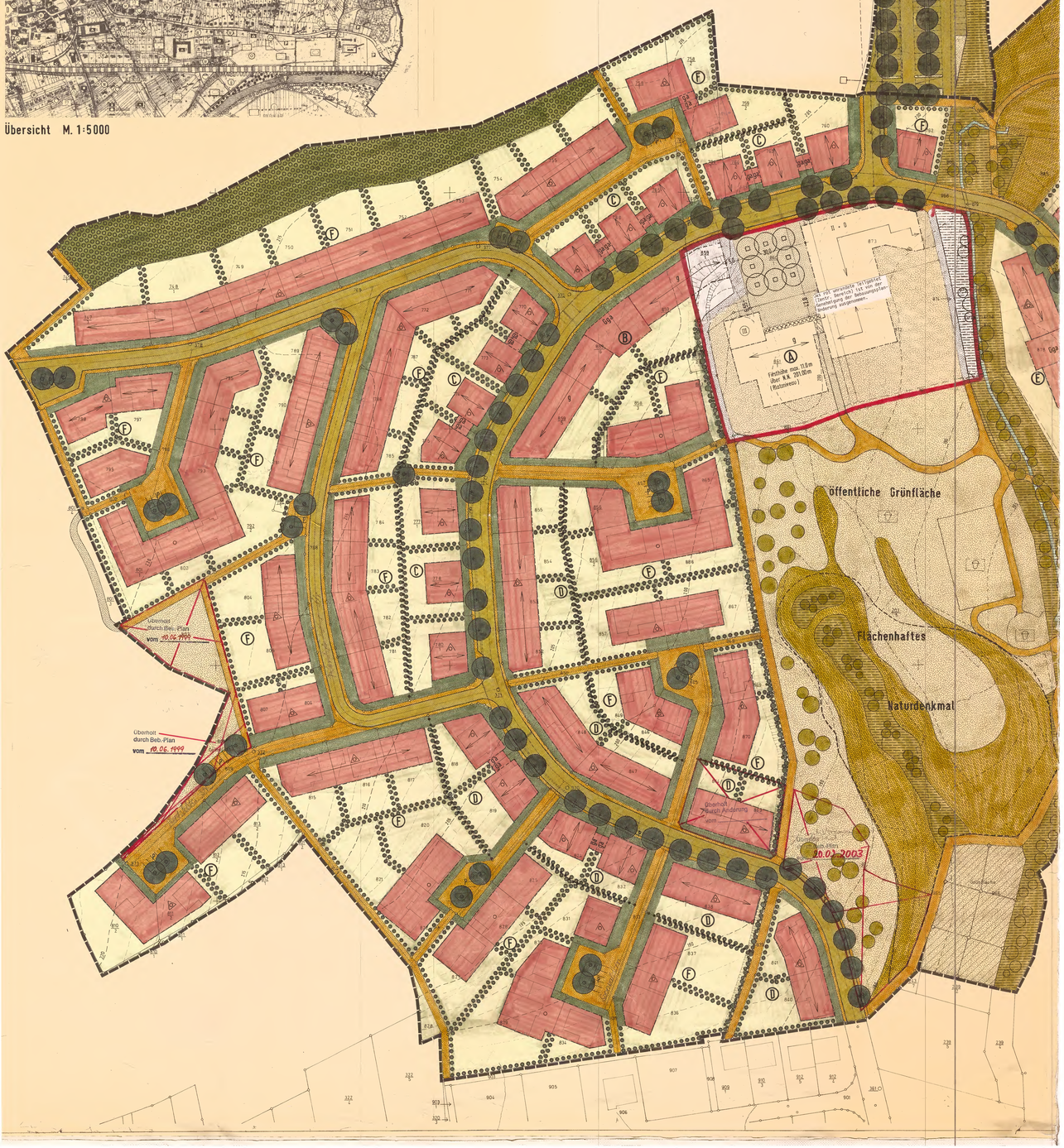
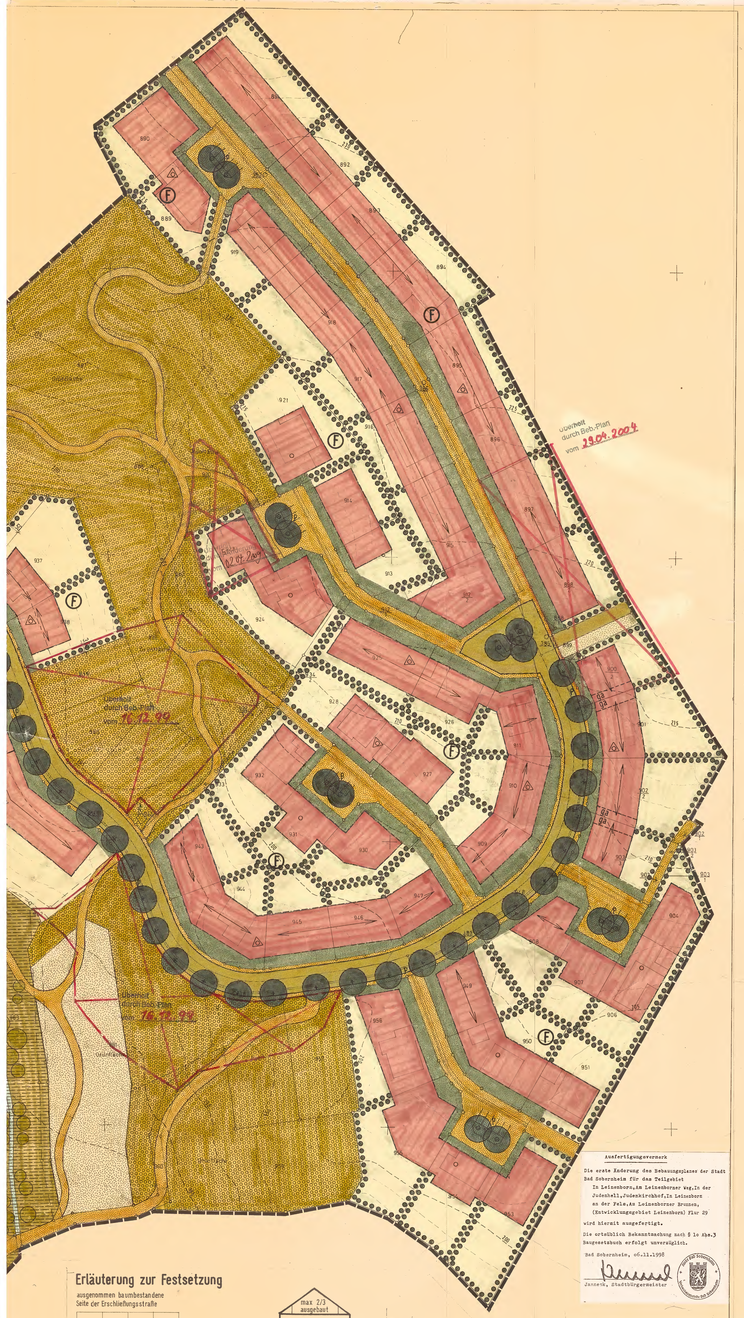
Abschrift



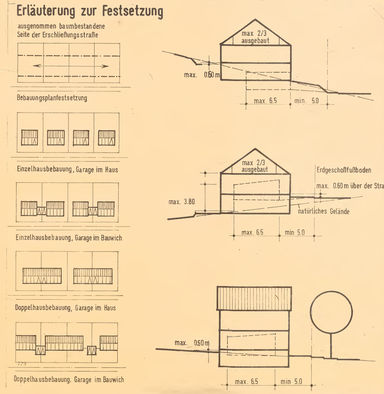
Übersicht M. 1:5000





Erläuterung zur Festsetzung

ausgenommen baumbestandene Seite der Erschließungsstraße



Anfertigungsvermerk

Die erste Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet

In Leinenborn,im Leinenborner weg,in der Jubelstadt,rückwärtigeEin Leinenborn an der Pele,An Leinenborner Brunnen, (Entwicklungsgebiet Leinenborn) Plan 29

wird hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 1a Abs.3 Baugesetzbuch erfolgt unverzüglich.

Bad Sobernheim, ob.11.1998

Janssen, Stadtbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 17.12.1998

Die Abschrift stimmt mit dem Original überein.
Sobernheim, 25.11.1998
Verbandsgemeindeverwaltung
Sobernheim

Hinweis zur Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 10.11.1980, Az.: 6/60-06-12/57:

Die Genehmigung der Kreisverwaltung erstreckt sich auf:

1. den Planbereich außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches (Parkplatzfläche im Bereich der Einmündung der Nordanbindung).
2. die Gestaltungsfestsetzungen für den gesamten Planbereich innerhalb und außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches mit Ausnahme des zentralen Bereiches.

Hinweis zur Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 4.10.1982, Az.: 379-5105-1ds
Gemäß Ziffer II der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung erstreckt sich die Genehmigung nicht auf:

1. den Planbereich außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches (Parkplatzfläche im Bereich der Einmündung der Nordanbindung).
2. die Gestaltungsfestsetzungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN STAND SEPT 1981

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) berichtigt durch Bekanntmachung vom 18.12.1976 (BGBl. I S. 3617), insbesondere §§ 1 Abs. 2, 4 a, 9, 9 a, 9 b und 35. **in der Fassung ab 1.8.1979**
- 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).
- § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 5.2.1979 (GBl. Nr. 379)
- § 90 des Gesetzes zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

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

Bez.	Art und Maß der baul. Nutzung § 9 (1) BBauG § 1 (2) u. §§ 16, 17 BauNVO		Bauweise (s. Zeichn. Festsg.) § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	Dachneigung § 9 (1) BBauG § 104 LBauO	Erkerstock	Dacheindeckung *)
A	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	geschlossen	überwiegend zweigeschossig SD - 40°	nicht zulässig	
B	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	geschlossen	25 - 40°	nicht zulässig	hellgraues Material unzulässig
C	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	offen	25 - 40°	nicht zulässig	hellgraues Material unzulässig
D	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	offen	25 - 40°	max. 0,5 m b. 1-geschoß. Bauweise	hellgraues Material unzulässig
E	Reines Wohngebiet (WR)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	offen	25 - 40°	nicht zulässig	hellgraues Material unzulässig
F	Reines Wohngebiet (WR)	GRZ 0,4 GFZ 0,8	offen	25 - 40°	max 0,5 m b. 1-geschoß. Bauweise	hellgraues Material unzulässig

*) vorbehaltlich Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmen

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

2) Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse kann um 1 Vollgeschoß erhöht werden, wenn sich die Möglichkeit zu vollständigem Ausbau des Kellergeschosses aus natürlichem Geländeneigungsverhältnis ergibt.

Erleichterung der Verhältnisse zur Geschoßzahl (II) im Teilgebiet C ist

Erhöhung einer eingeschossigen Hauptgebäudeseite darf die Baulinie bzw. Baugrenze um maximal 1m Breite gem. § 23 (3) BauNVO überschritten werden, wenn diese Zone in Form einer Pergola ausgebildet wird.

3) Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG, 69 LBauO (1) u. 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ein Vorgartenraum, zulässig, wenn mindestens eine 3,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze eingehalten wird.

4) Garagen und Stellplätze

Die in Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich.

b) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung einer Mindestabstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

c) Die Garagen-Grundrisse sind so einrichten Garage darf eine maximale Länge von 6,0 m haben.

(d) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

e) Bei Garagen sind Garagentore überdacht, wenn sie als Teilbau ausgeschrieben, wenn die Dächer nicht als Terrasse benutzt bzw. mit einer Eindeckung versehen werden.

5) Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen gem 9 (1) 2. und (7) BBauG

a) Für das Gebiet der Gemeinde des Erschließungsbereiches - reduzierter Wohnweg, Achse 1, ist Bestandteil des Bebauungsplan.

b) Die vorgeschriebene Firstrichtung gilt für das Gebiet "C" mit der zwingenden Zweigeschoßigkeit und darf bis max. 10 Grad abweichen.

c) Die Firstrichtung ist verbindlich. Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben.

d) Die Ausrichtung des Hauptgebäudes ist bei zweigeschossiger Bebauung im der Mitte der Hauptfassade mit der Hauptfassade (Fachwerkfassade) im Prinzip nicht vorgeschrieben.

e) Die Ausrichtung des Hauptgebäudes ist bei zweigeschossiger Bebauung im der Mitte der Hauptfassade mit der Hauptfassade (Fachwerkfassade) im Prinzip nicht vorgeschrieben.

f) Die Ausrichtung des Hauptgebäudes ist bei zweigeschossiger Bebauung im der Mitte der Hauptfassade mit der Hauptfassade (Fachwerkfassade) im Prinzip nicht vorgeschrieben.

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 Dacheinschnitte gem. § 4 (4) BBauG und § 17 LBauO

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

7) Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken

gem. § 9 (4) und (1) 25 a BBauG und § 1/4 LBauO

a) Die freien Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Vorgartenflächen als Rasen- und Grünflächen anzulegen.

b) Die Höhe der Einfriedigung darf zu Vorgartenbereich max. 1,0 m betragen und soll als lebende Hecke oder als Holzzaun mit senkrechter oder diagonaler Lattung (Jägerzaun) ausgeführt werden.

c) Der Vorgarten entlang der öffentlichen Fußwege reicht über die zeichnerische Festsetzung hinaus auf die gesamte Gebäudeaufhöhe bzw. -breite.

d) Die Höhe der Einfriedigung darf außerhalb des Vorgartenbereiches max. 1,25 m betragen.

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

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

g) Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenze von temporärlichen Verdichtungen freizuhalten. Ausnahmen sind nur zum Ausgleich von evtl. Straßenböschungen zulässig.

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

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

8) Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen gem. § 9 (1) 15 und 25 a BBauG

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

a) Als Straßenbegleitgrün ist entsprechend vorgeschriebenem 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 den Zentralen Platz ist auf den vorgeschriebenen Standorten die Platanus Acer refolia (Platane) vorgeschrieben.

c) Die Geländeböschungen im Zentralen Bereich sind als Rasenflächen zu erhalten bzw. herzustellen. Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Hecken der II. und III. Ordnung (Anlage Pflanzenverzeichnis) zu bepflanzen.

9. Sonstige grünordnerische Festsetzungen gem. §§ 9 (1) 15, 9 (1) 25 a u. 9 (1) 18 BBauG

a) Die Straßenböschungen sind mit Baum- und Straucharten der Felshänge zu bepflanzen.

b) Die Felshänge sind aus landschaftspflegerischen Gründen in ihrer natürlichen Vegetation zu erhalten bzw. wiederherzustellen (Biotopschutzpotiel - Arteneschutzpotential).

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

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

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

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

10. Sicherung der Infrastruktur gem § 9 a (1) BBauG

Gem. § 9 a (1) BBauG sind die in Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen erst zulässig, wenn die für die Funktionsfähigkeit des Gebietes erforderliche Infrastrukturelle Erschließung (Vorbindung) gesichert ist.

Die in der Übersichtskarte dargestellte Leitenführung dieser Nordanbindung ist nicht verbindlich.

VERFAHREN

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH Darmstadt im Mai 1978

Es wird beschlossen, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 19.04.1978 übereinstimmen.
Sobernheim, den 18.8.1981 ...

Aufgestellt gemäß §§ 1, 2, 9 BBauG
Sobernheim, den 14.4.1978 ...

Der Bebauungsplanentwurf hat nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 26.4.1978 gem. § 2a (2) BBauG in der Zeit vom 26.4.1978 bis 26.5.1978 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Sobernheim, den 7.8.1979 ...

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG am 14.11.1979 von Stadtrat als Satzung beschlossen.
Sobernheim, den 12.9.1979 ...

Genehmigt
Gemäß Beschluß vom 13.2.1980
AZ: 490-379-5105-1 ...

1. Bebauungsplanänderung bearbeitet: StadtBauPlan GmbH Darmstadt, März 1981

Beschleunigungsverfahren
Gemäß gemäß §§ 2a, 9 BBauG
Sobernheim, den 18.8.1981 bis 24.9.1981

Der Bebauungsplanentwurf, 1. Änderung, hat nach der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 2a (2) BBauG in der Zeit vom 24.9.1981 bis 24.9.1981 öffentlich ausgelegen.
Sobernheim, den 24.9.1982 ...

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, wurde gem. § 10 BBauG am 24.9.1982 von Stadtrat als Satzung beschlossen.
Sobernheim, den 24.9.1982 ...

Genehmigt
Gemäß Beschluß vom 4.10.1982
AZ: 490-379-5105-1
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage
gez. Kreb
Baudirektor

Stadtbauplan
gez. Schrage
Stadtbürgermeister

gez. Dümmer
Stadtbürgermeister

gez. Dümmer
Stadtbürgermeister

gez. Dümmer
Stadtbürgermeister

gez. Dümmer
Stadtbürgermeister

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage
gez. Hartung
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor

Genehmigung
Gemäß Kom. Beschluß vom 24.11.1982
AZ.: 6/60-06-12/57
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrage
gez. Hartung
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor

BEBAUUNGSPLAN LEINENBORN
1. ÄNDERUNG
STADT SOBERNHEIM

LEGENDE

- Grenze Geltungsbereich Entwicklungsmassnahme
- Grenze Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung dort, wo sie nicht mit der der Entwicklungsmassnahme übereinstimmt
- Strassenbegrenzungslinie
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnung Pergola
- II Zahl der Vollgeschosse maximal
- (II) 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 (private Hof- und Gartenflächen)
- überbaubare Grundstücksflächen
- Vorgartenzone
- öffentliche Verkehrsflächen: Fusswege, befahrbare Wohnwege
- öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn
- Gga Gemeinschaftsgarage
- ga Garage (privat)
- P öffentliche Stellplätze
- A Baugebietsbezeichnung
- Trafostation
- Firstrichtung ev. gestaffelt, gilt für das jeweilige Grundstück
- Pflanzbindung entlang Grundstücksgrenze
- vorhandener Bewuchs der Hangkante des Leinenborner Weges
- Pflanzgebot: Platanus acer refolia (Platane)
- Pflanzgebot: Acer platanoides (Spitzahorn)
- Pflanzgebot: Tilia tomentosa (Silberlinde)
- Felshänge und Strassenböschungen
- Feuchtgebiete
- Obstwiese
- Weidefläche Mähwiese
- Vogelschutzhecken an der Hangkante
- öff. Spiel- und Sportbereich

M 1:500

0 5 10 20 40

StadtBauPlan DARMSTADT 1981
in Zusammenarbeit mit Büro für Landschaftsplanung Dipl.-L. W.H. Kindinger