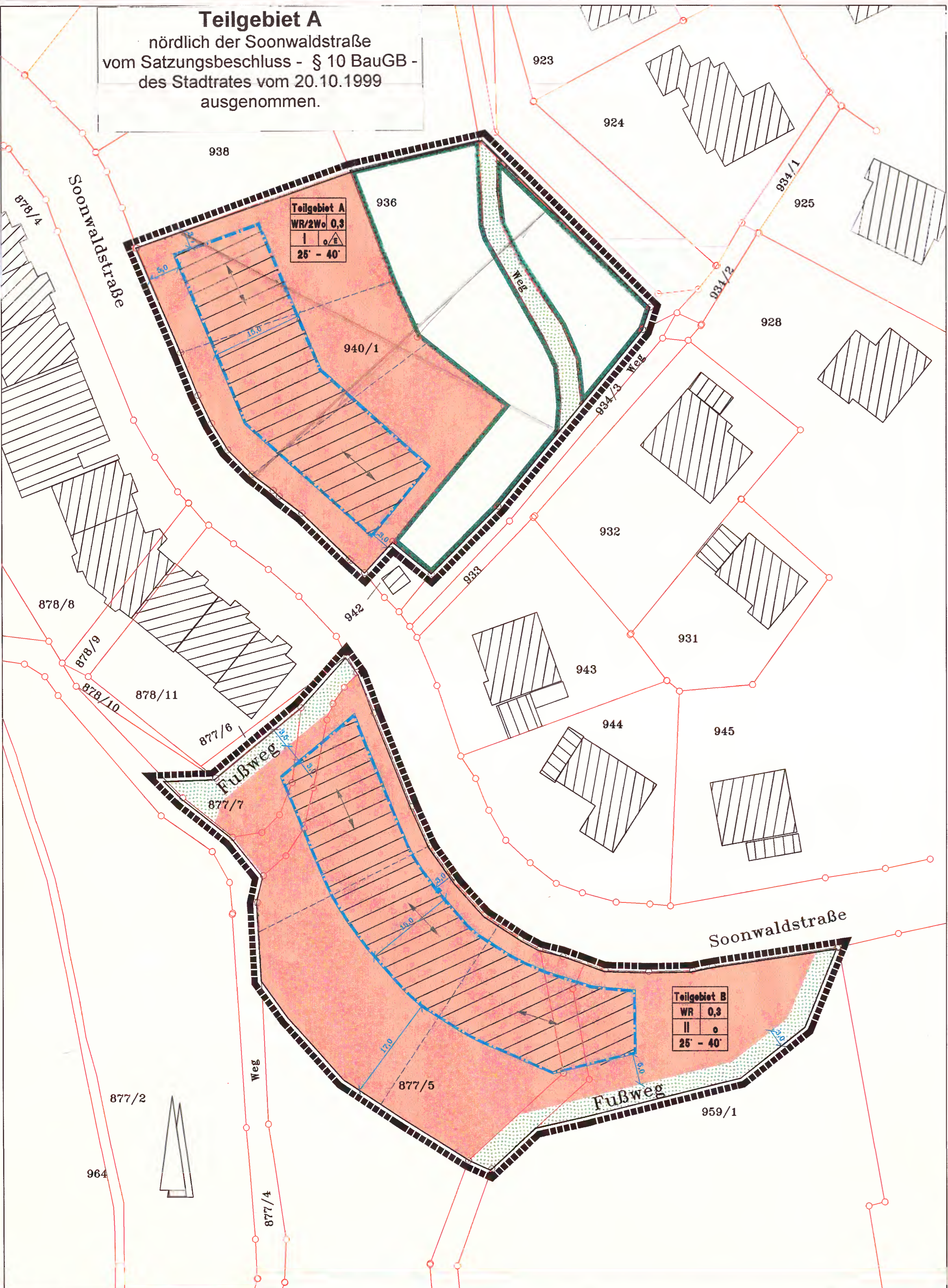


# "Leinenborn - Soonwaldstraße", 3. Änderung, Flur 29

1 : 500



## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Teilgebiet A		Teilgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
WR	0,3	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
I	o	max. Anzahl der Wohneinheiten	
25	- 40	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Bauweise / Hausform
		Zulässige Dachneigung	

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig

- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 2 Wo maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude z.B. = 2

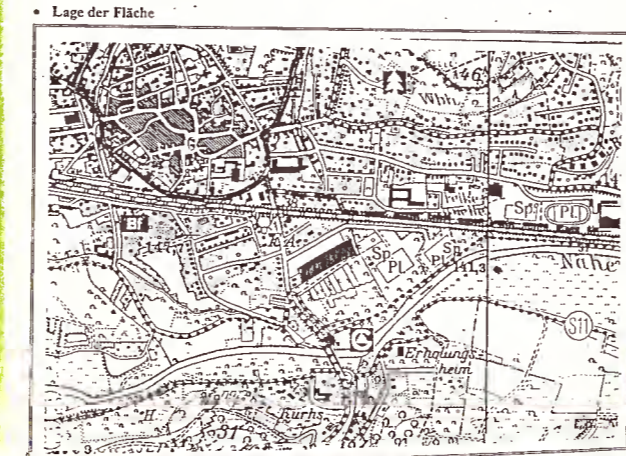
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Katasterlinie
  - Stellung baulicher Anlagen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Maßzahlen in Meter

6.3.1. Umwandlung eines Ackers in extensives Grünland mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen

6.3.2. Eine der beiden Ersatzflächen ist Bestandteil des Geltungsbereiches der in Ausführung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Flur 6. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung soll die Fläche planungsrechtlich zum Zweck der landwirtschaftlichen und der wasserwirtschaftlichen Kompensation gesichert werden. Die Stadt Bad Sobernheim kann in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Konzeptionierung der Maßnahmen dieses Gebietes ein Angebot für Eingriffe in den Bereich der Landschaftspflege machen. Diese Eingriffe sind im vorliegenden Falle rechtlich durch einen Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan (z.B. durch die Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan) gesichert. In dieser Hinsicht ist die Lage der Fläche



## Textfestsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Flächen werden als "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Teilgebieten auf 0,3 festgesetzt.
  - Die Anzahl der Vollgeschosse kann im Teilgebiet A maximal 1, im Teilgebiet B maximal 2 betragen. Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um 1 kann erlaubt werden, wenn man durch die Hangneigung dazu gezwungen wird.

- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - Bezugspunkt ist straßenseitig das niedrigste vorhandene Verkehrsniveaum. Bezugspunkt für alle übrigen Fassadenteile ist das natürliche Gelände.
  - 1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhen betragen im Teilgebiet A straßenseitig maximal TH 7,50 m im Teilgebiet B straßenseitig maximal TH 4,50 m straßenseitig mindestens TH 3,20 m talseitig maximal TH 8,75 m.

- Sollten sich durch die hängige Lage Abweichungen ergeben, so sind sie bis zu 50 cm möglich, sofern maximal 1/3 der Länge betroffen ist.
- 2 Die Firsthöhe (FH) wird - gemessen vom Verkehrsniveaum - als Maximalhöhe festgesetzt im Teilgebiet A FH 12,00 m im Teilgebiet B FH 8,00 m.

- Bauweise und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
  - 2 Im Teilgebiet A sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3 Die eingetragenen Hauptfirststrichungen verlaufen parallel zur vorderen Grundstücksgrenze. Nebenfirststrichungen sind erlaubt.

- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 1 Stellplätze im Vorgartenbereich sind möglich, wenn mindestens 60 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sind.
  - 2 Im Teilgebiet B sind Stellplätze im Vorgarten möglich, wenn die Stellplatzflächen gegliedert sind.
  - 3 Maximal 2 Stellplätze können zu einer Einheit zusammengefaßt werden. Die Gliederung erfolgt durch einen mindestens 1 m breiten Grünstreifen mit je 1 Baum oder 2 Strüchern entsprechend der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 1 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude im Teilgebiet A zulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 1 Ausgleichsfläche im Teilgebiet A
    - 1 Umwandlung des Douglasienbestandes gemäß der Erläuterung im landespflegerischen Planungsbeitrag in einen standortgerechten Gehölzbestand.
    - 2 Erhalt aller Gehölzbestände sowie aller Wiesenbereiche und des unbefestigten Fußweges mit Ausnahme der vorstehend genannten Maßnahmen.

- Ersatzflächen
  - 1 Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.
  - 2 Dazu sind ca. 3100 qm einer Fläche in Anspruch zu nehmen, die in der Gemarkung Bad Sobernheim, Flur 6 liegt und den südlichen Teil der 4. Änderung des Bebauungsgebietes im Bereich Flur 29 bildet (Flurstücke 32/5, 36/2 tv., 1198/25 tv., 20/1 tv. und 23/1 tv.). Die Fläche wird durch den genannten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und dient damit der Stadt als Ökoto. Sie ist gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag herzustellen und zu pflegen.
  - 3 Eine weitere Ersatzfläche zur Kompensation des Verlustes der Magerrasen und Trockenbiotope wird derzeit - in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - noch gesucht (nachzutragen).

- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
  - 2 Auf jedem der Baugrundstücke in Teilgebiet B sind im rückwärtigen (west-südwestlichen bis südlichen) Bereich des Hausgartens mindestens zwei hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität und Arten s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

- Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung - LBauO)
  - 1 Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer sowie davon abgeleitete Dachformen.
  - 2 Die zulässige Dachneigung ist entsprechend den Eintragungen in die Schablonen festgelegt. Ausnahmen können bei Anbringung von Solaranlagen und bei Dachbegrünung erlaubt werden.
  - 3 Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, natürliche Materialien (Ziegel, Schiefer o.ä.) zu verwenden. Dachpappschindeln werden ausgeschlossen. Die Begrünung der Dächer ist ausdrücklich gewünscht und somit zulässig. Für untergeordnete Anlagen sind auch andere Dacheindeckungen möglich.
  - 4 Die Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich maximal 0,80 m betragen. Die Höhe der Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs darf maximal 1,20 m betragen.
  - 5 Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2 m entlang der Grundstücksgrenze von topografischen Veränderungen freizuhalten. Ausnahmen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich, wenn die Nachbarn sich miteinander abstimmen. Die Aufsichtungen im Vorgartenbereich bis zur Straßeneinbauebene sind erlaubt.
  - 6 Stützmauern sind zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft bis zur Höhe von 1,20 m möglich. Bei Terrassierungen muss zwischen zwei Stützmauern ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als natursteinverbundene Mauern auszuführen.
  - 7 Bei Traufhöhen von mehr als 6,60 m muss zur Gliederung der Fassade das unterste Geschoss mindestens 50 cm zurückspringen.

- III. Hinweise
  - 1 Das anfallende Niederschlagswasser sollte zurückgehalten werden und möglichst auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
  - 2 Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
  - 3 Bei der Realisierung des Planungsbeitrages ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschitten oder abgebrannt werden dürfen.

### IV. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgebietsfläche	ca. 0,7 ha
Teilgebiet A	ca. 0,36 ha
Teilgebiet B	ca. 0,33 ha
Nettobauland	ca. 0,5 ha
Anzahl der Baugrundstücke	6
Landespflegefläche (Ökoto)	ca. 0,14 ha
Abwasser	Trennsystem

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 27.01.1998
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.09.1998
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 17.09.1998
Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	öffentliche Auslegung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.05.1998 bis .....
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Stadtrat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.05.1999
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.06.1999
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes	vom 17.06.1999 bis 19.07.1999
Erneute öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat	am 10.12.1999

## Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit für den Plangebietsteil B = südlich der Soonwaldstraße ausgearbeitet. Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch erfolgt unverzüglich.

Bad Sobernheim, 10.12.1999

*[Handwritten Signature]*  
Janneck, Stadtbürgermeister



In Kraft getreten am 16.12.1999  
aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt  
der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim Nr. 50 vom 16.12.1999

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 8.2.1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 859), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I Nr. 25, S.2481)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 27.3.1987, zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.94 (GVBl. S. 280/282)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert 1995 (BGBl. I S. 930)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (GVBl. I S. 502)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69/71)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr.22 S.365)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 157) in der Fassung vom 06.07.1998 (GVBl.S.171)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 25.05.1975 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 GenBesChG v. 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354)



**STADT BAD SOBERNHAIM**  
Bebauungsplan  
"Leinenborn - Soonwaldstraße"  
3. Änderung, Flur 29  
M. 1 : 500

Verbandsgemeindeverwaltung  
Bad Sobernheim - Bauabteilung -