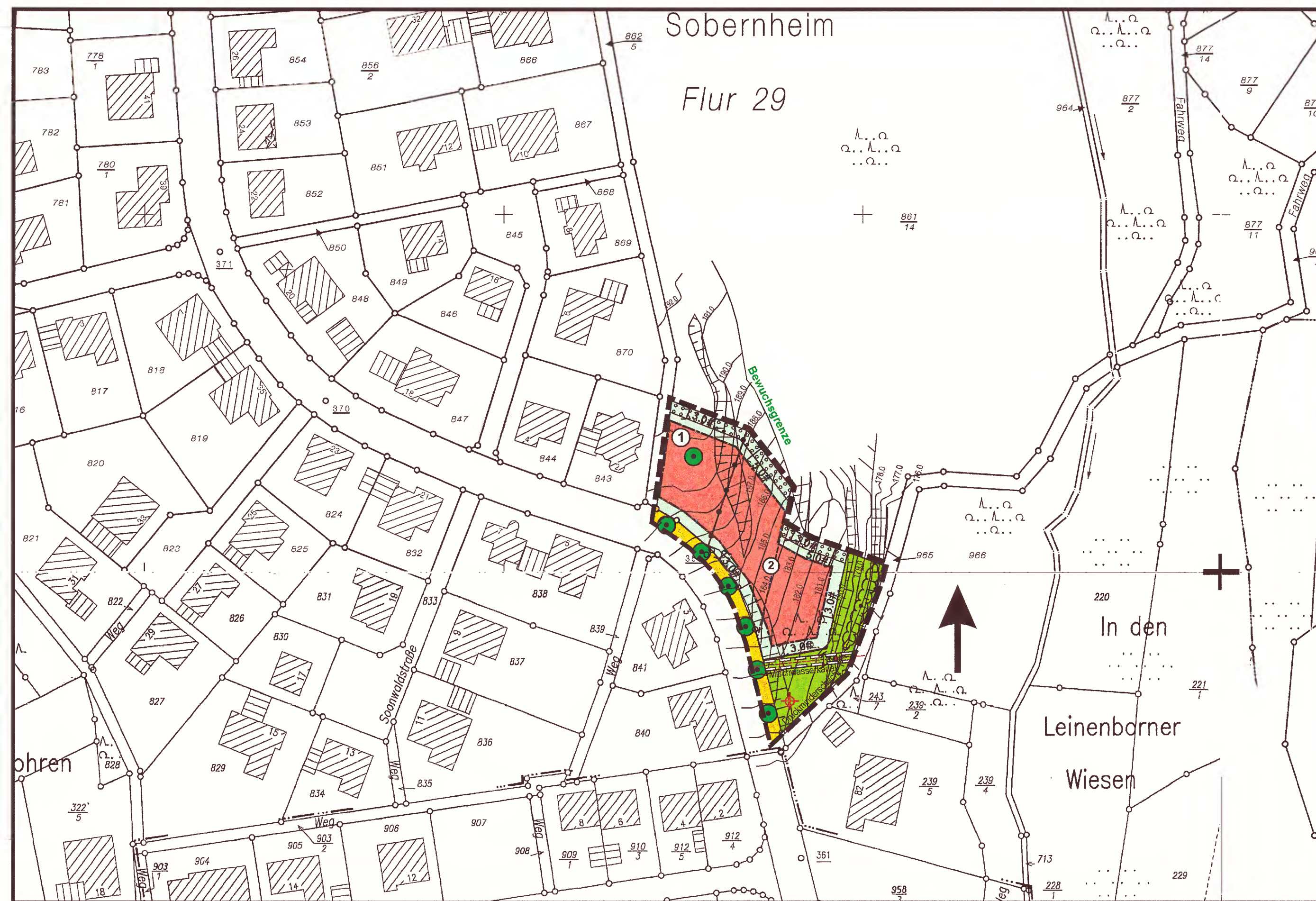


# Bebauungsplanänderung der Stadt BAD SOBERNHEIM

Teilgebiet "Leinenborn - Soonwaldstraße", Flur 29

M. 1:1.000



## PLANZEICHEN

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Flächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen „Grünanlage“ (§ 9(1)15 BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9(1)25b BauGB)
- zu erhaltende Hecke (§ 9(1)25b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Böschungen
- Höhenlinie
- Vermaßung
- Ordnungsbereich Bebauung
- Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (Höhen)
- mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9(1)21 BauGB)

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als Allgemeines Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1(6)1 BauNVO).

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

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

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche 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 ist zulässig bis zu einer GRZ von 0,45.

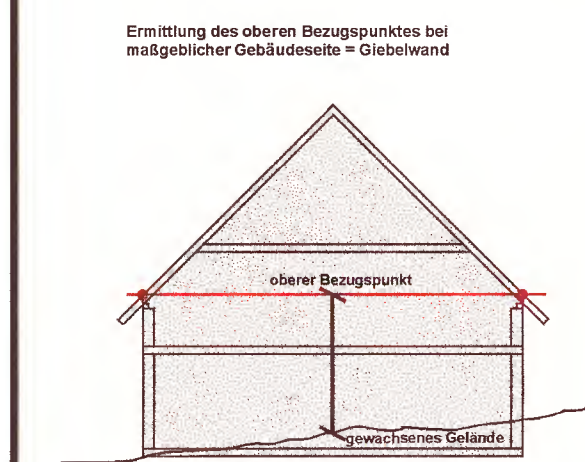
#### 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

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

##### 2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird im Baugebiet Ordnungsbereich ① mit max. 5,50m, im Ordnungsbereich ② mit max. 7,00m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.



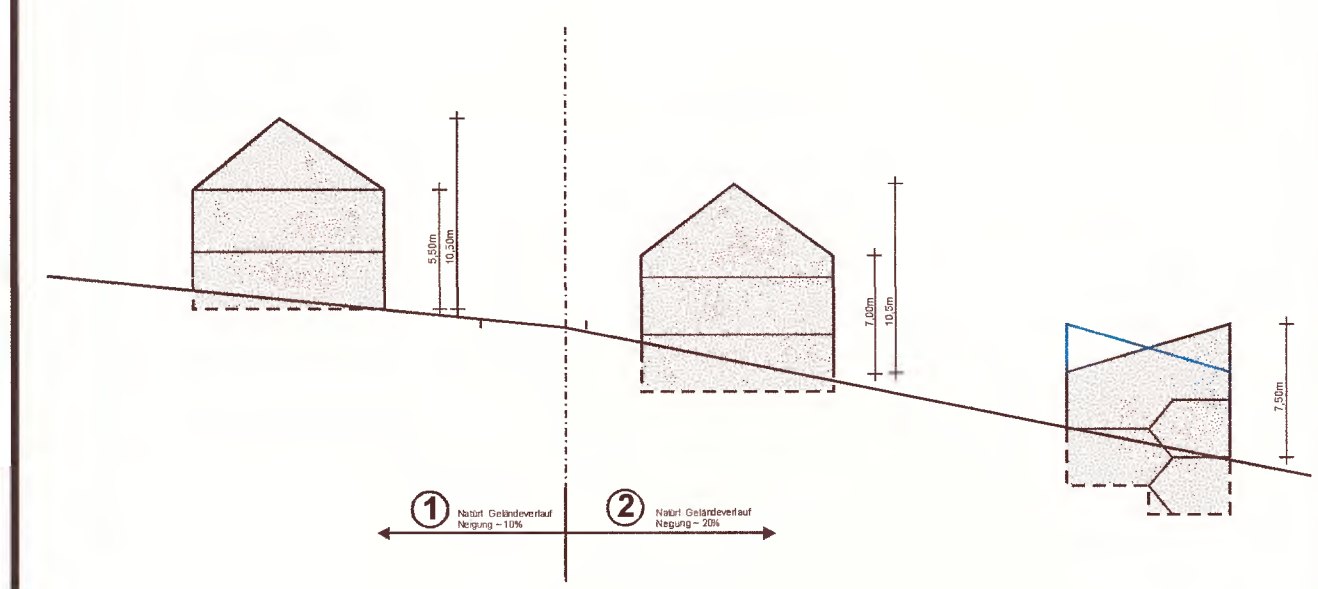
Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

##### 2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 10,50m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.



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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 4. Flächen für Garagen (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

### 6. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Grünanlage“ - § 9(1)15 BauGB - Öffentliche Grünflächen „Grünanlage“

Auf der Grünfläche sind 3 hochstämmige Obstbäume oder 3 standortheimische Laubbäume mit einem Abstand von 8m-10m untereinander zu pflanzen. Die Standorte sind variabel. Die bestehende Hecke ist zu erhalten und zu pflegen. Die verbleibende Fläche ist in Form einer Wiesenfläche offen zu halten.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO-

Mindestqualitäten für die verwendeten Bäume und Sträucher in den Hecken sind: Hei-Hei 2xv oB 125-150 (Heck/Heister 2mal verpflanzt ohne Ballen 125-150 cm hoch), v Str oB 60-100 (Strauch 1mal verpflanzt ohne Ballen 60-100 cm hoch).

Mindestqualitäten für Einzelbäume sind: H 2xv StU 10-12 (Hochstamm 2mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) oder vergleichbar als Stammbusch.

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. der Verkehrsanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen

#### Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

- Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

#### Auf Baugrundstücken

- Gem. Planeintrag ist eine mind. 3,00m breite Heckenpflanzung aus unterschiedlichen Gehölzarten vorzunehmen.
- Bei voller Ausnutzung der zulässigen Überbauung gem. Grundflächenzahl sind mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit standortheimischen Arten aus der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei geringerer Ausnutzung der Fläche reduziert sich die anzulegende Gehölzfläche proportional zu dem baulich in Anspruch genommenen Anteil an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Sollte im Bereich des nordwestlichen Bauplatzes der Einzelbaum nicht erhalten werden können, sind hier drei hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

### 7.1. Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a)Satz2 BauGB -

Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenpotenzials ist die Aufwertung einer externen Kompensationsfläche notwendig. Hierfür wird auf das Ökoko-Konto der Stadt Bad Sobernheim (August 2001) zurückgegriffen.

Ca. 1.300 m<sup>2</sup> von Buchungsnummer 3/08/2001 (Bebauungsplangebiet „Am dicken Wacken“ (Überschussfläche)) werden als Ersatzfläche genutzt (Beschreibung siehe Anhang). Die Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Am dicken Wacken“ umgesetzt.

Eine Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB weist den Baugrundstücken 100 % der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu (externe Kompensationsflächen).

### 8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. von Bebauung freizuhalten Schutzflächen - § 9(1)21, 24 BauGB -

Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von Abwasserleitungen (Mischwasserkanal) zugunsten des Verbandsgemeindewerke Bad Sobernheim festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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

### 1. Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 40°.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. In diesem Bereich dürfen als Einfriedungen Hecken, Holzzaune oder Mauern verwendet werden.

### 4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

### 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.



## Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom 19.03.2001  
Der Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 11.11.2002 in der Zeit vom 02.12.2002 bis einschließlich 02.01.2003 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 10.02.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
Der Stadtbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum  
Bad Sobernheim, 12.02.2003  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Stadtbürgermeister Janreck

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 20.02.2003

## SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), und des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 10.02.2003 die Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet "Leinenborn - Soonwaldstraße", Flur 29 als Satzung beschlossen.

### § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst folgende Grundstücke:

Flur 29, Flurstücke-Nrn. 861/14 tw., 842/4 tw.

### § 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

### § 3

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Sobernheim, den 12.02.2003

Der Stadtbürgermeister



Janreck

## HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).