

5. Änderung des Bebauungsplans Bad Sobernheim - Teilbereich "Leinenborn"



WR	II
4,5 m	7,5 m
0.3	0,6
0	20° - 45°

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 In dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind nur die Nutzungen gem. § 3 (2) BauNVO zulässig. Die nach § 3 (3) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt. (§ 16 (2) BauNVO). Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise ergibt sich aus dem talseitigen Ausbaus des Kellergeschosses durch die natürlichen Geländegegebenheiten.
 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird ausgeschlossen.
 Garagengeschosse oder ihre Baumasse, die sich in sonst anders genutzten Gebäuden befinden, sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse anzurechnen.
Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) BauNVO).
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
 Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
Bezugsebene:
 Die Bezugsebene ist der höchste Punkt des Straßenniveaus entlang des Baugrundstückes. (§ 18 (1) BauNVO).
Firsthöhe:
 Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höchsten, waagrechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.
Traufhöhe:
 Die Traufhöhe wird als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Dachhaut bis zur Bezugsebene definiert.
Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB
L1 Entfernung von Nadelbäumen
 Der bestehenden Nadelbaum (Fichten, ca. 25jährig) soll entfernt werden. Er ist an diesem Standort nicht standortheimisch und wirkt aufgrund ihrer Wuchsform und ihrer Standortes störend für das Landschaftsbild.
 Nach den Vorgaben der HVE ist die „Beseitigung landschaftsökologisch und -ästhetisch störender Elemente“ eine anerkannte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme.
L2 Einschränkung der Bauzeiten
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten, dürfen im Zeitraum von November bis Mitte März keine Erdarbeiten durchgeführt werden.
Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
 Innerhalb der gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Flächen sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zu erhalten und folgende Maßnahmen umzusetzen:
Maßnahmen nach § 9 (1) 25 BauGB
M 1 - Pflanzung von 2 Laubbäumen
 Auf der privaten Grünfläche soll als Ersatz für den zu fällenden Walnusbaum 2 Stück

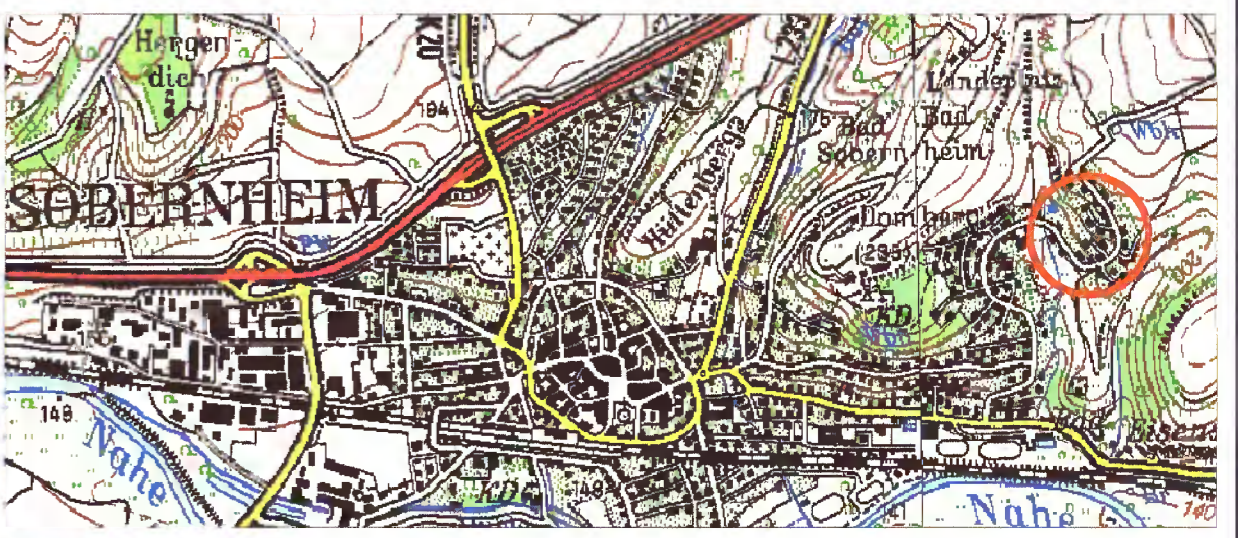
standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m betragen.
M 2 - Pflanzung von Sträuchern
 Auf der privaten Grünfläche soll als Ersatz für die zu fällenden Sträuchern mindestens 20 Stück standortheimische Laubsträucher gepflanzt und gepflegt werden. Die Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus mit Bäumen und Sträuchern der II. bis IV. Ordnung zu bepflanzen.
M 3 - Anlage eines naturnahen Gartens
 Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden. Ferner sollte der private Garten naturnah gestaltet werden, von standortheimischer Vegetation geprägt sein und extensiv gepflegt werden. D.h. Anlage einer artenreichen Wiese von mindestens 150 m² zusammenhängen oder inselartig, die extensiv zu pflegen ist (zweimalige Mahd pro Jahr). Darüber hinaus kann die Anlage eines naturnahen Gartenteichs (mindestens 10 m²) mit entsprechender Bepflanzung oder die Anlage einer Trockenmauer erfolgen.
 Die Abgrenzung der Grundstücke sollte in folgender Form durchgeführt werden: naturnahe Hecken, Trockenmauern aus Naturstein oder begrünte Erdwäll.
 Bei einer Bepflanzung sind die Gehölze aus den nachfolgenden beiden Listen auszuwählen. Statt standortheimischer Laubbäume können auch hochstämmige Obstbäume aller Sorten verwendet werden. Andere Arten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bäume:
 Acer campestre Feldahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Sandbirke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Malus sylvestris Wildapfel
 Populus tremula Zitterpappel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Tilia cordata Winterlinde/Hochstämmige Obstbäume aller Sorten
Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Ilex aquifolium Stechpalme
 Cytisus scoparius Besenginsterx
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Prunus spinosa Schliehe
 Rosa canina Hundrose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 88 LBO)
Dachformen:
 1. Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel-, Walm- und Pultdächer. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse oder Balkon genutzt – oder extensiv begrünt werden.
 2. Für die Dacheindeckung ist hellgraues Material ist unzulässig. Die Begrünung der Dächer ist zugelassen.
 3. Als Dachaufbauten sind Gauben bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der zugehörigen Trauflänge sowie Solaranlagen (thermisch und elektrisch) zulässig.

Einfriedigungen:
 Einfriedigungen an den Straßenseiten dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als lebende Hecke oder Holzzaun auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer durchgehenden heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk und Beton (außer für den Sockel, für Pfeiler oder bei Stützmauern) ist nicht zulässig.
 Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind als lebende Hecke oder Holzzaun auszuführen.
Freiflächen:
 Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Bei Gehölzpflanzungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichtes genannten Arten zu verwenden. Die Befestigung der unbebauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Schotter, Natursteine, Rasenpflaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
Teil 3: Hinweise
Bewirtschaftung Gartenfläche
 Die Bewirtschaftung der Gartenflächen sollte naturnah ohne den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Genauere Angaben dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
Fassadenbegrünung
 Pflanzvorschläge für die Fassadenbegrünung finden sich im Umweltbericht.
Bepflanzungen
 Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des Umweltberichtes zu berücksichtigen.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans unberührt.
Regenwasser
 Nach Landeswassergesetz (§ 2 WHG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers soll vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
Schutz angrenzender Vegetationsflächen
 Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!
Grenzabstände für Bepflanzungen
 Bei Bepflanzungen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	27.05.2008
Bekanntmachung	am	05.06.2008
Offenlage gem. § 3 II BauGB	vom	05.01.2009
	bis	04.02.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	19.03.2009
Ausfertigungsvermerk		
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		
Bad Sobernheim, den	24. März 2009	
Janneck, Stadtbürgermeister		Siegel
In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB	am	2. April 2009

- Legende**
Planungsrechtliche Festsetzung nach PlanzV90:
- Nutzungsschablone:
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebietsart | Zahl der Vollgeschosse |
| Traufhöhe | Firsthöhe |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung |
- Nr. 1. Art der baulichen Nutzung
 Reines Wohngebiete
- Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung
 0,6 Geschoßflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
- Nr. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 0 Offene Bauweise
 Baugrenze
- Nr. 9. Grünflächen
 Private Grünfläche
- Nr. 13 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Nummerierung der Maßnahmen
- Nr. 15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Übersicht 1:25.000



3.	Bebauungsplan	bf	31.03.2009
2.	Entwurf	mb	14.11.2008
1.	Vorentwurf	jb	27.08.2008
Nr.	Änderung	Zeichnung	Datum

5. Änderung des Bebauungsplans Bad Sobernheim - Teilbereich "Leinenborn"

Stadt Bad Sobernheim

Bearbeitet: jg/dg	Zeichnung: jb/bf	Maßstab: 1:250	Blatt: 1	Datum: 03.04.2009
-------------------	------------------	----------------	----------	-------------------