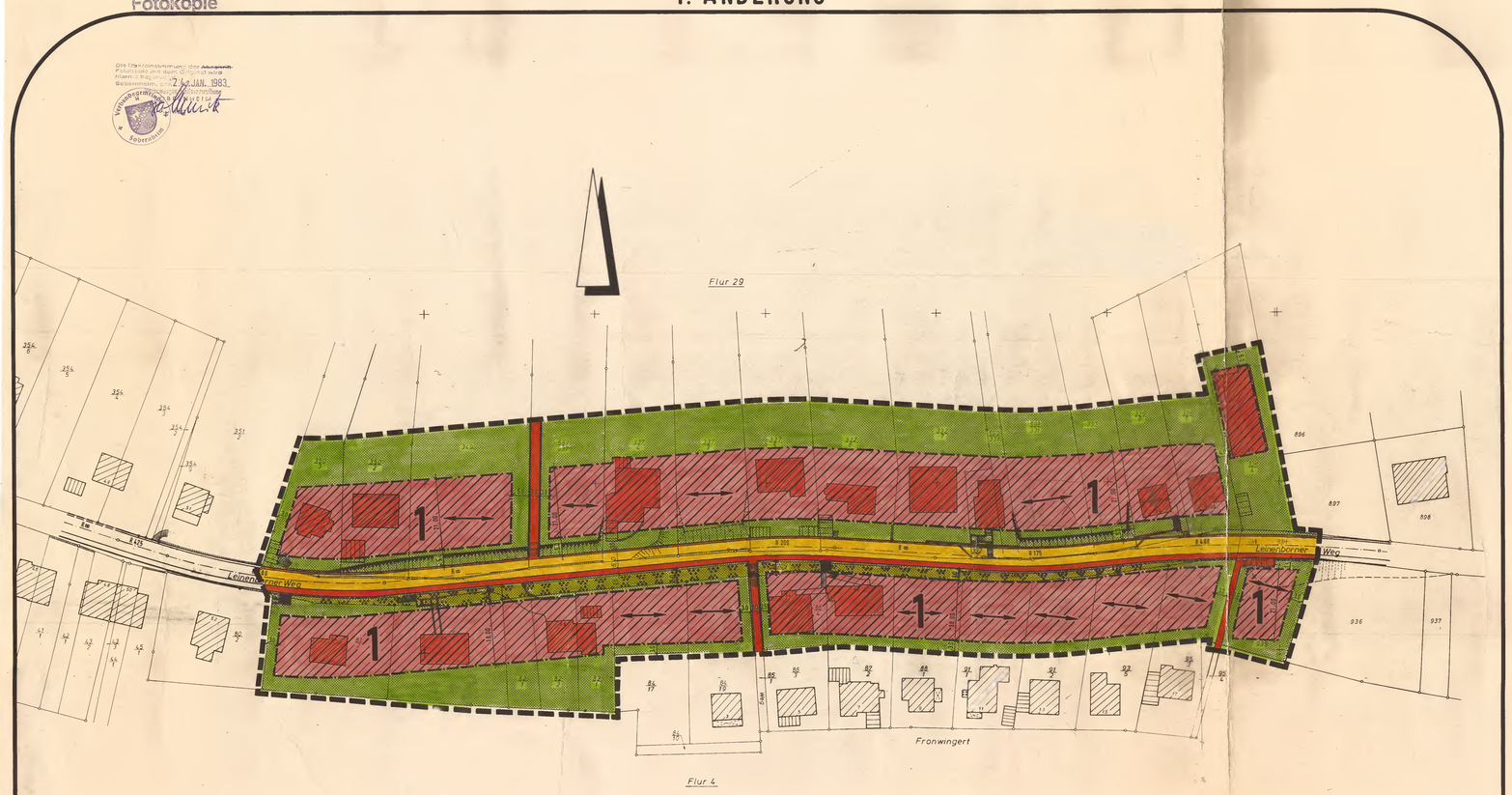
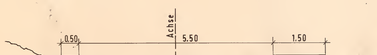
BEBAUUNGSPLAN „UNTER DEM KOLBEN, UNTER DEM MÄUERCHEN" DER STADT SOBERNHEIM - LANDKREIS BAD KREUZNACH - M. 1 : 500

1. ÄNDERUNG

Fotokopie

Die Übereinstimmung des Abdrucks mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.
Sobernheim, den 2. Jul. 1983
Verbandsgemeindeverwaltung Sobernheim
Feuerstein



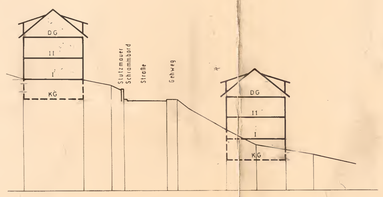


STRASSE: „LEINENBORNER WEG"

WA	II
0,4	0,8
–	Δ

1

(II im aufgehenden Mauerwerk (-KG u DG, siehe Textfestsetzungen 1.2.)



SYSTEMSKIZZE - M. 1 : 250

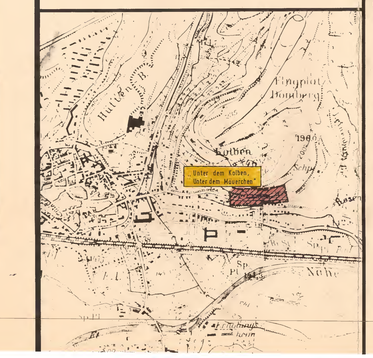
ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- 1 — WA = Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksflächen) — Art der baul. Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze im aufgehenden Mauerwerk) — Maß der baul. Nutzung
- DG — Dachgeschoss
- KG — Kellergeschoss
- Δ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Bauweise
- Baugrenze
- Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung)
- Schrammbord, Fahrbahn, Gehweg — Verkehrsflächen
- Fußwege mit Stufen
- Straßenbegrenzungslinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen — Grünflächen
- Flächen für Abgrabungen — Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sobernheim zu belastende Flächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 — Ordnungsziffer
- Böschungen im Urgelände
- Stützmauern im privaten Bereich



TEXTFESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 (1 u. 2) sowie §9 (4) des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256,3617) sowie aufgrund durch das Gesetz zur Beschleunigung von Vorhaben und Erleichterungen von Investitionsvorhaben in Städten und Gemeinden (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie §124 (1) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S.53), der Ersten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S.78) und §129 (4) LBauO

1. Bauliche Nutzung (§9 (1 u. 2) BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in §4 (3) Ziff.4 (Gartenbaubetriebe), Ziff.5 (Tankstellen) und Ziff.6 (Anlagen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff.1 BBauG)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige bauweise -im aufgehenden Mauerwerk- als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn sie sich dabei um ein Geschoß im Dachraum und um ein durch die örtlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoß (KG) als Vollgeschoß im Sinne des §2 (4) LBauO handelt.

1.2.2 Bauweise, Art der baulichen Anlagen

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

1.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen (§9 (1) Ziff.1 BBauG)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. (§23 (1) BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen (§9 (1) Ziff.4 BBauG)

Garagen dürfen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Bei nicht rechtwinkliger Stellung der Garage zur Straßenbegrenzungslinie ist bei schwierigen Geländeverhältnissen ein Mindestabstand von 3,00 m,ansonsten 5,00 m einzuhalten. Garagen können auch parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Hierbei ist ein Staurraum von 8,00 m freizuhalten.

1.6 Gebäudehöhe, Flächen

Alle von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.7 Bauweise der Baukörper (§9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenkante (OKF) der baulichen Anlagen ist entsprechend §21 (2) der LBauO von der Straßensichtabschnitte in Einvernehmen mit der Stadt Sobernheim im Einzelfall vorzugeben.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie sonstiges Einfriedungen (§9 (4) BBauG i.V.m §124 (1) LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S.78) und §129 (4) LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente, sowie grelle Farben zu vermeiden.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

2.2.2 Bei der I-geschossigen Bauweise in aufgehenden Mauerwerk ist eine Dachneigung von 15° - 40° zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelseiten einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Bei II Vollgeschossen -im aufgehenden Mauerwerk- ist die Dachneigung auf 15° - 30° beschränkt.

2.2.3 Das Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie sind, wenn es sich um bauliche Anlagen im Sinne des §2 (1) LBauO handelt, nicht höher als 0,50 m zulässig. Die Höhe der Stützmauern bleibt hierbei unberücksichtigt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1) Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Bad Kreuznach, 4.10.82
(Siegel) i.A. gez. Schrügel

Die Planungsunterlagen (Katasterkarte) wurden vom Katasteramt Bad Kreuznach am 29. Mai 1979 Geb.B.Nr. 2438 zur Verfügung gestellt

Sobernheim, den 11.10.1982
(Siegel) gez. Dümmler

18.10.1982 bis 18.11.1982

Sobernheim, 7.10.1982
(Siegel) gez. Dümmler

Sobernheim, 18.12.1982
BESCHLOSSEN
Sobernheim, den 28.12.1982
(Siegel) gez. Dümmler

Sobernheim, 8.1.1983

Bad Kreuznach
Az: 6/66-640-13/1990
GENEHMIGT
i.V.
(Siegel) gez. Heiberg
(Heiberg)
Leitender Kreisrechtsdirektor

Sobernheim, 8.1.1983

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sobernheim, Marktplatz 11, 6463 Sobernheim, (Zimmer 2)

RECHTSVERBINDLICH

Sobernheim, den 21.4.1983
(Siegel) gez. Dümmler

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDE INGENIEURE
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL: 02605/2551

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „UNTER DEM KOLBEN, UNTER DEM MÄUERCHEN" DER STADT SOBERNHEIM

ENTWURF:	Karst	DATUM:	29.7.82
GEZEICHNET:	Hpl	GEPRÜFT:	K
BEARBEITUNG:	Hpl	MASSTAB:	1:500