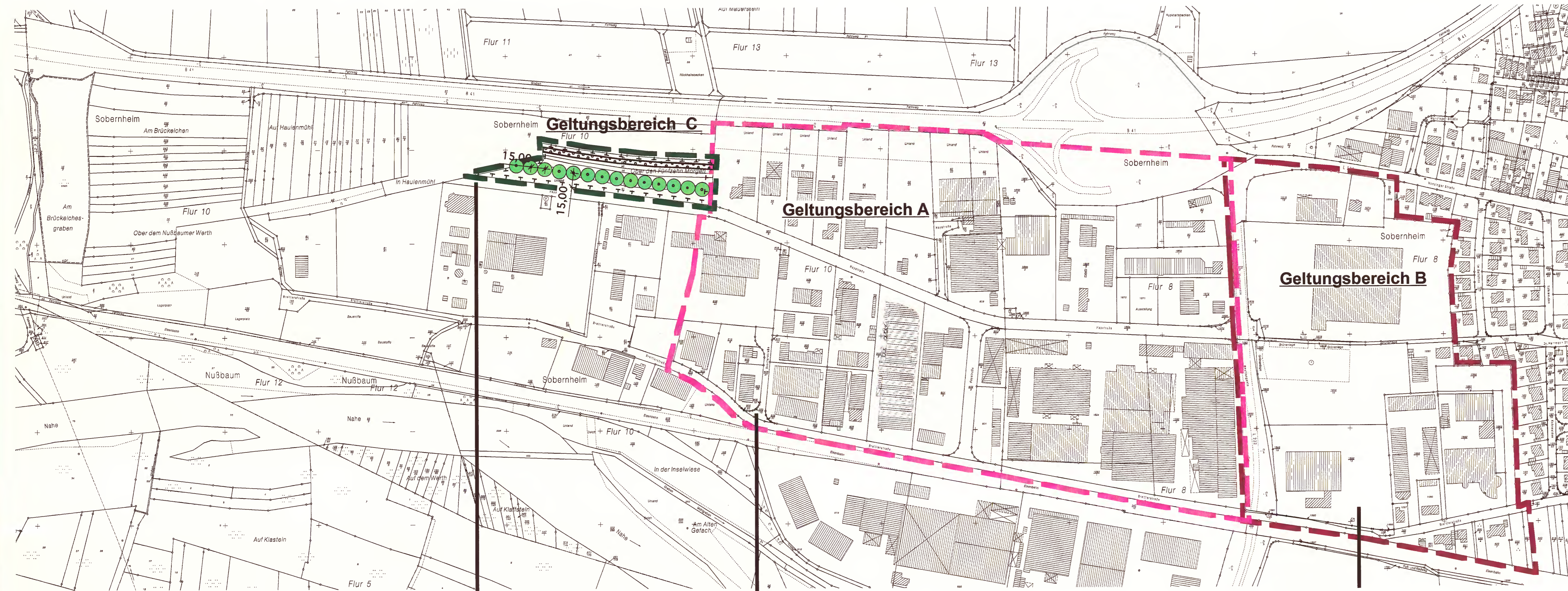
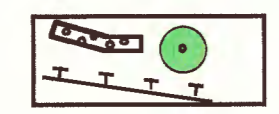


Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "In der Langgewanne - Im Beilchen"

6. Änderung - Ergänzung der Festsetzungen und Hinweise / M 1 : 2.500



Geltungsbereich C Ausgleichsfläche der 6. Änderung entsprechend Zuordnungsfestsetzung



Maßnahme nach § 9 (1) 20 BauGB
Im Geltungsbereich C sind die festgesetzten, 14 hochstämmigen Solitäräume der Art Castanea sativa (Eßkastanie) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind zweimal verschulte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu wählen. Parallel zu den Solitäräumen ist eine 180 m lange, dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Heckengehölze sind in einem Abstand von 1,5 m auf Lücke zu pflanzen. Sie müssen ebenfalls mindestens zweimal verschult sein und sind aus der Anlage 1 zu wählen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt auch für die bereits vorhandenen Heckengehölze entlang der Böschung zur Haystraße.

Als Unterkultur ist eine Glatthaferwiese durch gesteuerte Sukzession zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a, Satz 2, BauGB)
Die in dem Geltungsbereich C nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den potentiellen Eingriffen auf den Baugrundstücken 1.692/2, 1.694, 1.693/1 in Flur 8 sowie 601 und 600/2 in Flur 10 im Geltungsbereich A zugeordnet.

Hinweise
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind in der Anwuchsphase vor Verbiss und Mahd zu schützen. Die Solitärgehölze sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern. Eine Düngung der Wiese ist nicht zulässig. Die bereits vorhandene Glatthaferwiese ist zweimal jährlich zu mähen.

Die erste Mahd ist zwischen Ende Juni und Anfang Juli durchzuführen. Die zweite Mahd ist Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist nach der Heu- und Krummeternte von der Fläche zu entfernen.

Geltungsbereich A
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise wird im Geltungsbereich A aufgehoben. Es gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die Festsetzung 2 c der 5. Änderung wird aufgehoben.

Im Geltungsbereich ist die Überbauung der Grünflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmeregelung ist in den Bauverbotszonen nach Landesstraßengesetz (§ 22(1) LStrG) und in den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen der öffentlichen Erschließungsanlagen nicht zulässig. An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit Mindestsichtfelder gemäss den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/89) freigehalten werden. Feuerschutzmaßnahmen und Rettungswege auf den Grundstücken dürfen nicht behindert oder beeinträchtigt werden. Ein wirksamer Einsatz der Rettungsgeräte und des Brandschutzes muß gewährleistet sein.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebot (§§ 9 (1) 2 und 9 (1) 25 a und b BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Festsetzung 7. der 5. Änderung wird aufgehoben.

Maßnahme nach § 9 (1) 20 BauGB im Geltungsbereich A
Der Ausgleich für die ausnahmsweise Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Dach- und Fassadenbegrünungen im Geltungsbereich A. Dachbegrünungen werden im Verhältnis 1: 2 angerechnet. Das heißt, dass für die Überbauung eines Grünstreifenanteils die doppelte Dachbegrünungsfläche hergestellt werden muß. Es sind mindestens extensive Dachbegrünungen fachgerecht herzustellen (Mindestaufbau 14 cm). Bei Fassadenbegrünungen wird die vertikale Fläche der zu begrünenden Fassade im Eingriffs-Ausgleichsverhältnis 1: 4 angerechnet. Das heißt, dass für die Überbauung eines Grünstreifenanteils die vierfache, vertikale Fläche der Fassadenbegrünung hergestellt werden muß. Die vertikale Fläche wird von der Geländeoberkante bis zur Dachkante gerechnet. Fassadenöffnungen (Fenster/Türen/Tore) können nicht angerechnet werden. Eine flächendeckende Berankung bzw. Bekletterbarkeit der Fassade muß sichergestellt sein. Rankhilfen sind fachgerecht herzustellen. Es sind nur mehrjährige Klettergehölze zulässig. Die Dach- und Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugrundstücke 1.692/2, 1.694, 1.693/1 in Flur 8 sowie 601 und 600/2 in Flur 10 im Geltungsbereich A. Der Ausgleich für die ausnahmsweise Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dieser Grundstücke erfolgt im Geltungsbereich C.

Hinweis:
Im Rahmen der 6. Änderung erfolgt keine Umstellung auf BauNVO 1990 hinsichtlich des "Maßes der baulichen Nutzung".

Geltungsbereich B
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise wird im Geltungsbereich B aufgehoben. Es gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

Desweiteren gelten die nicht geänderten Festsetzungen des Urbebauungsplanes sowie der Änderungen 1. bis 5.

Rechtsgrundlagen:

- 1) **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 2) **Baunutzungsverordnung- BauNVO**
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3) **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO)**
In der Fassung vom 24. November 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005, GVBl 2005, S. 387
- 4) **Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG)**
In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- 5) **Landesnaturschutzgesetz (LnatschG)**
In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- 6) **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)**
In der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- 7) **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
In der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 8) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

Aufstellungsbeschluss vom	17. Dez. 2007
Bekanntmachung am	27. Dez. 2007
Offenlage vom gemäß § 3 (2) BauGB	18. April 2008
bis	19. Mai 2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am	16. Juni 2008

Ausfertigerungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim, den 18. Juni 2008


Janneck, Stadtbürgermeister.



In Kraft getreten mit Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 26. Juni 2008

Auftraggeber
Stadt Bad Sobernheim
Marktplatz 11

55566 Bad Sobernheim

06751-810
06751-81120
poststelle@bad-sobernheim.de



Landschaftsarchitekt
Dipl.- Ing.(FH) Dirk Melzer
Marktplatz 15
56349 Kaub am Rhein
Fon 06774-8239
Fax 06774-8163
Funk 0171-3494033
dirk.melzer@t-onlime.de
www.dirk-melzer.de

15.02.2008
10.03.2008
27.03.2008
08.04.2008
21.05.2008
10.06.2008

