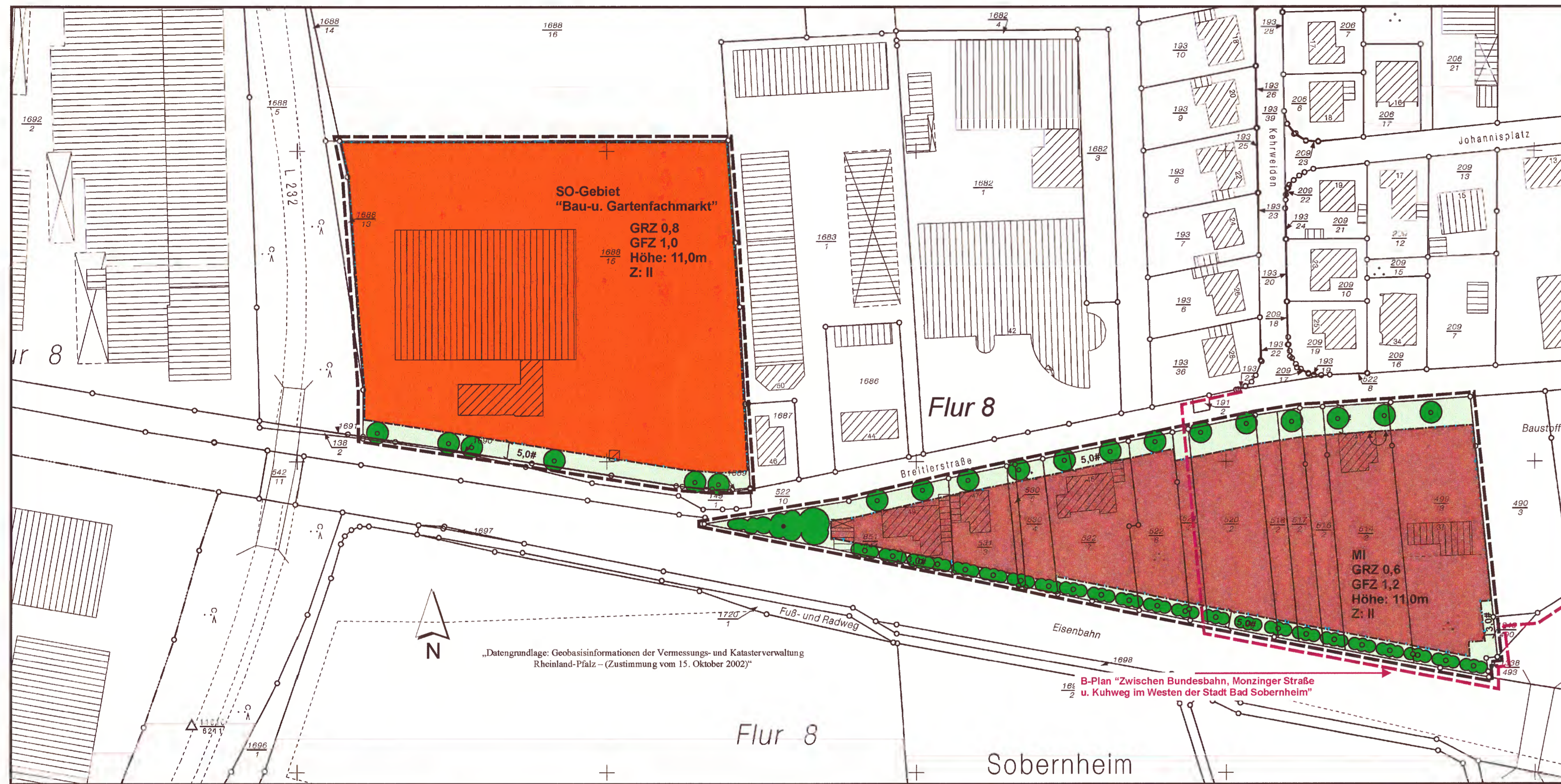


# Stadt BAD SOBERNHEIM

## Bebauungsplan "In der Langgewanne - Im Beilchen", Flur 8

Änderung und Erweiterung

M. 1:1.000



### TEXTFESTSETZUNGEN

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 1.1. Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ (SO, § 11 BauNVO) festgesetzt.

Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit allgemein zulässigen Nutzungen:

- Bau- und Gartenfachmarkt mit nachfolgend aufgeführtem Sortiment:
  - Baustoffe allgemein, Holz allgemein, Dämmstoffe, Dach- und Fassadenbaustoffe, Rohbau-/Wandstoff, Tiefbaustoffe, Transportbeton und Stahl, Baustoffe für den trockenen Innenausbau, Putz/WDVS, Klinker, Bindemittel, Bauelemente, Fliesen, Naturstein, Holz dekorativ, Holz im Garten, Gartenmöbel, Gartenhaushaltswaren, Gartensortimente allgemein (Gartenhäuser, Gartengeräte, Spielgeräte etc.), Pflanzen und Zubehör, Erde und Dünger, Eisenwaren, Werkzeuge, Maschinen, Farben, Tapeten, Haushalt, Innendekorationen, Leuchten, Elektro, Sanitär und Heizung, Auto/Fahrrad, Arbeitsbekleidung,
  - Aktions- und Angebotsware für den Bereich Haus und Garten (z.B. Saisonartikel wie Gartengrill) auf 100m² Verkaufsfläche.
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

##### 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)

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

SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

###### Mischgebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

###### 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

###### Mischgebiet

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

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

Im Mischgebiet und im SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

###### 2.4. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Im Mischgebiet und im SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ wird die Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude mit max. 11,0m über natürlichem Gelände festgelegt.

Werbeanlagen, wie Fahnenmasten, Werbepylone, etc., sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

###### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Im Mischgebiet und im SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Werbeanlage, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet und im SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Garagen, mit Ausnahme von Carports, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

###### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

5% der Fläche des Baugrundstückes sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang der Breilertstraße sind gem. Planeintragung 6 Einzelbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Vom Standort kann je nach Grundstücksnutzung (Zufahrten etc.) geringfügig abgewichen werden.

###### Mischgebiet

10% der Fläche der jeweiligen Baugrundstücke sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Bepflanzung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zum Bahngelände ist gem. Planeintragung in einer Breite von mind. 3,0m bzw. 5,0m zu erhalten und mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Es darf keine hochstämmige oder wuchemde Vegetation angepflanzt werden. Auf ausreichend großen Grenzabstand ist zu achten, damit eine Verschmutzung des Gleiskörpers, z.B. durch herabfallendes Laub, ausgeschlossen wird. Diese Bepflanzung ist auf den v.g. 10%igen Begrünungsanteil anzurechnen.

Entlang der Breilertstraße sind gem. Planeintragung in einem Abstand von ~ 15m Einzelbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Vom Standort kann je nach Grundstücksnutzung (Zufahrten etc.) geringfügig abgewichen werden.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 LBAUO -

#### 1. Dachgestaltung

Bei den Hauptgebäuden sind Dachneigungen bis max. 38° zulässig.

#### 2. Höhe der Einfriedungen

Im SO-Gebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Einfriedungen, die aus Baustoffen hergestellt sind, bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

### HINWEIS

- Funde i.S.d. § 16 DschPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DschPflG).
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Für den Bereich des SO-Gebietes:
  - Das Grundstück der DB AG (einschließlich Luftbereich) darf während der gesamten Bauarbeiten nicht berührt werden. Bei Einsatz von Maschinen (Bagger, Kränen etc.) sind ggf. Sicherheitsvorkehrungen in Form von Maschinenanweisungen zu treffen.
  - Den Bahnanlagen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Für den Bereich des MI-Gebietes:
  - Eine Bebauung der an die Bahn angrenzenden Flächen, Änderungen an der Böschung oder der Standsicherheit des Bahnkörpers oder Maßnahme auf DB Gelände muss unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen gesondert bei der DB AG mit Bauantrag beantragt werden.
  - Im Zuge einer baulichen Umsetzung ist eventuell eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese ist mind. 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen. Die Notwendigkeit ist vom Baublauf und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld abgestimmt werden.
  - Grundsätzlich darf dem Grundstück der DB AG kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
  - Die Instandhaltungswege der DB AG sind freizuhalten.
  - Gewerblich, öffentlich oder privat genutzte Grundstücke sind bahnseitig einzufrieden.
  - Es ist darauf hinzuweisen, dass je nach endgültiger Baumaßnahme weitere Besonderheiten seitens der DB AG zu berücksichtigen sind.
  - Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfrungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
  - Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
- Das Flurstück 1688/15 der Flur 8 (SO-Gebiet) grenzt im Westen an die freie Strecke der L 232. Aus dem Grund dürfen im 20m-Bereich (Bauverbotszone) zum befestigten Fahrband der L 232 bauliche Anlagen nur mit einer Ausnahmegenehmigung/-zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG, i.d.F. vom 01.08.1977, GVBl. 1977, S. 273) errichtet werden.

Die Genehmigungs-/Zustimmungspflicht gilt gleichfalls im 40m-Bereich (Baubeschränkungszone) zum befestigten Fahrband der L 232 (§ 23 Abs. 1 LStrG).

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch G. v. 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 2 G. v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat von Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 01.06.2010 und am 19.01.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „In der Langgewanne – Im Beilchen“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn, Monzinger Str. und Kuhweg“ beschlossen.

Bad Sobernheim, den 4. Nov. 2010



Der Stadtbürgermeister

#### Offenlage

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „In der Langgewanne – Im Beilchen“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 23.07.2010 bis einschließlich 23.08.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.07.2010 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2010 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat von Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 21.09.2010 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30.09.2010 mitgeteilt worden.

Bad Sobernheim, den 4. Nov. 2010



Der Stadtbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 21.09.2010 den Bebauungsplanänderungsentwurf „In der Langgewanne – Im Beilchen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Sobernheim, den 4. Nov. 2010



Der Stadtbürgermeister

#### Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung „In der Langgewanne – Im Beilchen“ mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 21.09.2010 übereinstimmt.

Bad Sobernheim, den 4. Nov. 2010



Der Stadtbürgermeister

#### Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 11.11.2010

Bad Sobernheim, den 12. Nov. 2010



Der Stadtbürgermeister

### PLANZEICHEN

#### ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- SO Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 11 u. 23 BauNVO
- MI Mischgebiet (MI) überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 6 u. 23 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
- Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
- Einzelbaumpflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Vermaßung 3,0m