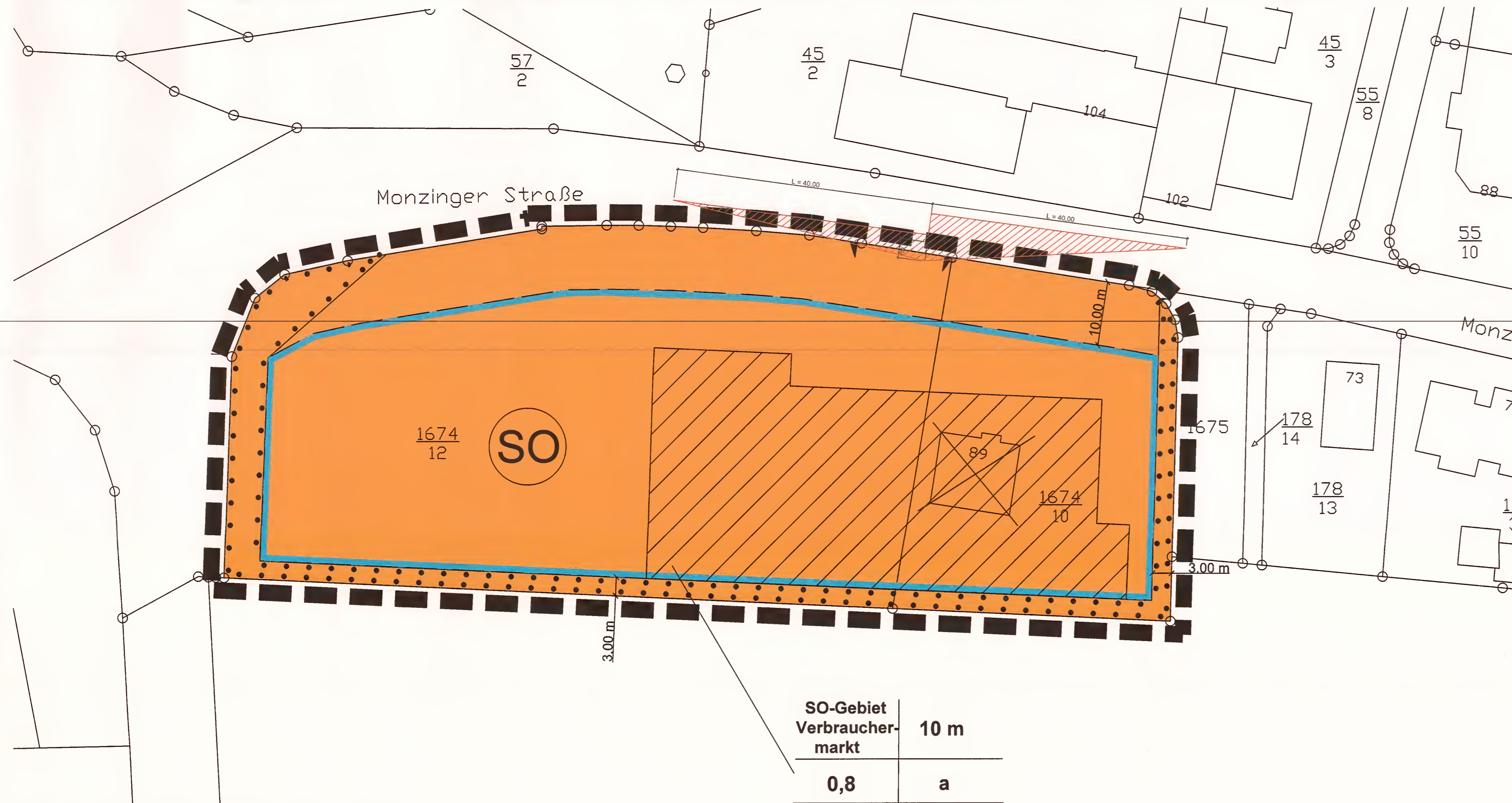


9. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet "In der Langgewanne - Im Beilichen" der Stadt Bad Sobernheim

KOPIE



SO-Gebiet	Verbrauchermarkt	10 m
0,8	a	

Maßstab 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Plan V90

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Art der baulichen Nutzung | maximale Gebäudehöhe
GRZ | Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
a abweichende Bauweise
Gebäudelänge von über 50 m zulässig
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme**
Sichtdreieck im bestehenden Ein- und Ausfahrtbereich
Von Bebauung und hohem Bewuchs freizuhalten
geplantes Gebäude
Abriss Gebäude

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und Beschluss über die öffentliche Auslegung 26.04.2018
 - Ortsübliche Bekanntmachung 10.05.2018
 - Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.05.2018 bis 19.06.2018
 - Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 18.05.2018 bis 19.06.2018
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen 13.08.2018
 - Satzungsbeschluss 13.08.2018
 - Genehmigungsvermerk
- Gehört zum Bescheid vom: 06.12.2018 Az.: 6162-G10-13/1334
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
- Bad Sobernheim, den 13.12.2018
- Bad Sobernheim, den 20.12.2018

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 22 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 darf bei Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen bis zu 0,05 überschritten werden, wenn im Bereich der Stellplätze mindestens 5 Bäume (1. Ordnung, Acer platanoides - Spitzahorn, 3xv, Stü.: 14-16 cm) gepflanzt werden. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 als abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten darf.

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe bis maximal 10,00 m zugelassen. Als Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten) festgesetzt. Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit der bestehenden Geländeoberkante, am niedrigsten Geländeanschnittpunkt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie beispielweise notwendige Einkaufswagenüberdachungen, Überdachungen von Fahrradstellplätzen, Platzüberdachungen und Werbeanlagen, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten, sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Dabei sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher der in der Begründung dargestellten Artenliste zu verwenden. Im Zuge von benötigten Erschließungsmaßnahmen östlich gelegener Flächen darf die randliche Eingrünung in diesem Bereich zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 88 (1) LBauO

Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf maximal 38° betragen.

Einfriedigung
Einfriedigungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Maschendrahtzäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig. Die Maschendrahtzäune sind auch auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze
Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 47 LBauO in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit zu errichten.

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden. Unzulässig sind insbesondere Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht.
Zugelassen werden 2 maximal 2,50 m x 2,50 m große Werbelogos im Bereich der Giebel sowie insgesamt 2 Werbebanner mit einer Bemaßung von 2,70 x 17,00 m und 3 Werbetafeln an den Fassaden mit einer maximalen Bemaßung von 3,50 m x 2,70 m. Zudem wird eine Vitrine mit den Maßen 1,75 m x 1,55 m (Höhe x Breite) zugelassen. Weitere Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal 1 Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 8 m sowie 1 Hinweisspfeil mit den Maßen 1,60 m x 1,40 m zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Klassifizierte Straße
1. Bei den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Baumanpflanzungen usw. sind die Sicherheitsabstände nach RPS (Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen) 2009 zu der klassifizierten Straße (L 232) einzuhalten. Weiterhin darf die Bepflanzung nicht sichtbehindernd und verkehrgefährdend sein. Die Sichtdreiecke sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.
2. Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der L 232 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach (LBM KH) nicht verändert werden. Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile (L 232) nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
3. Während der Bauarbeiten und des Betriebes der Anlage darf der öffentliche Verkehrsraum der L 232 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße (L 232), die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2008 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)

KOPIE

9. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet "In der Langgewanne - Im Beilichen" der Stadt Bad Sobernheim



landschaftsarchitekten
freilandökologen
stadtplaner
ingenieure

gutschker - dongus

Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: (06755) 96936-0 Fax: 96936-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de