STADT BAD SOBERNHEIM BEBAUUNGSPLAN "IN DER LANGGEWANNE, IM BEILCHEN 10. ÄNDERUNG" M 1:1000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,45 – Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

GHmax= – Gebäudehöhe als Höchstmaß

153 m über NHN – Bezugspunkt 153 m über NHN für Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen,

Zweckbestimmung: Trafoanlage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm (siehe Textliche Festsetzungen)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

12/3 – Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

A – Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (siehe Textliche Festsetzungen)

M1 - M7 – Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz (siehe Textliche Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

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

SO = Sonstiges Sondergebiet „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten" (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt: Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Sobernheimer Sortimentsliste [1].

1.1.2 Zulässig im Teilbereich „1" sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1], hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - o Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 7% der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Auf einer Fläche von max. 2% der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind Zeitungen und Zeitschriften zulässig.
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1] sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche jedes im Teilbereich 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 2.500 m² und darf höchstens 3.500 m² betragen.

1.1.3 Zulässig im Teilbereich „2" sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1], hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - o Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1] sind auf max. 30 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche jedes im Teilbereich 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 500 m² und darf höchstens 650 m² betragen.

1.1.4 Zulässig im Teilbereich „3" sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1], hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - o Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" [1] sind auf max. 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig."
- Die Verkaufsfläche jedes im Teilbereich 3 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 1.000 m² und darf höchstens 1.250 m² betragen.

1.1.5 Weiterhin im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten" zulässig sind:

- dem Einzelhandel zugeordneten Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen,
- die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen und
- die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrünten Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

[1] Die „Bad Sobernheimer Sortimentsliste" ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Begriffsbestimmungen

- Als **Bezugspunkt** für die getroffenen Festsetzungen wird **153 m über NN** bestimmt.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- Für das Sondergebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,45.

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden darf.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Planzeichnung

- Die zulässige max. Gebäudehöhe (GHmax) in den Teilbereichen Teilbereich 1 3 beträgt: 7,00m.

Ergänzend beträgt die zulässige max. Gebäudehöhe (GHmax) in dem im Teilbereich 1 mit „A" gekennzeichneten Bereich 8,50m.

- Technische Dachaufbauten (Lüftungsanlagen u.ä.), sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Im SO wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.[2]

[2] Hinweis: Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 20m-Bereichs der L232, bedarf der Zustimmung im Sinne des Landesstraßengesetzes.

3.2.2 Soweit im vorliegenden Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

3.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:

- Einhausungen für Müllbehälter,
- Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Was-ser sowie zur Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorhaltung von Lösch-wasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonde-ren Flächen festgesetzt sind,
- Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für Erneuerbare Energien,
- die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen,
- Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem,
- Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können und
- die Errichtung von Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität.

3.2.4 Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten"" sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 sowie Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Maßnahme M1 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

6.2 Maßnahme M2 - Anpflanzen von Bäumen (Südost)

Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen.

An den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Laubbaum-Hochstämme gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

6.3 Maßnahme M3 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Südwest)

Die in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen.

Hierzu sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

6.4 Maßnahme M4 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nordwest)

Die in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen und mit Gehölzen gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu bepflanzen.

An den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Laubbaum-Hochstämme gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens von maximal 6 m Breite zur Errichtung einer Verbindung zum nördlich angrenzenden Flurstück 1674/12 der Flur 8 in der Gemarkung Sobernheim (Gemarkungsnummer 2043) ist zulässig. Hierzu kann von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstandorten abgewichen werden.

Die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrünten Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

6.5 Maßnahme M5 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen ist.

Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von zwei Metern und einer Mindestgröße von 6 m² je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Hinweise:

- *Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*
- *Eine direkte Zuordnung der Hochstammpflanzungen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.*
- *Eine Ausbringung von Nist-/Fledermauskästen wird empfohlen:*

  An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.

  Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.
- *Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.*

6.6 Maßnahme M6 - Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß **Pflanzliste B** (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

6.7 Maßnahme M7 - Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Die Begrünung kann durch Bepflanzung gemäß **Pflanzliste C** (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1.1 Die Anlieferungsrampen sind einzuhausen.

Ausnahmsweise kann von der Einhausung der Anlieferungsrampen abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Ergreifen anderweitiger Maßnahmen ein gleicher, adäquater Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird.

Hinweise: Es sei darauf hingewiesen, dass die Qualität und der Umfang der Einhausung in Abhängigkeit von den Betriebsabläufen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren sind.

7.1.2 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist an der in der Planzeichnung dargestellten Stelle eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m über Gelände zu errichten. Die Wand muss nach DIN 9613-2 dicht gefügt sein und eine Masse von m ≥ 10 kg/m² aufweisen oder ist alternativ mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Wandteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Soweit der Verlauf der Wand mit einer Gebäudeaußenwand oder der Einhausung einer Anlieferungsrampe zusammenfällt, und diese mindestens ebenso hoch ist, kann an dieser Stelle auf eine zusätzliche Errichtung der Wand verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann eine niedrigere Höhe der Lärmschutzwand zur Ausführung kommen, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Ergreifen anderweitiger Maßnahmen ein gleicher, adäquater Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird.

Hinweise: Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß der Schalltechnischen Immissionsprognose (Stand Dezember 2020) unter Berücksichtigung des Architekturkonzeptes eine Anlieferung nur im Tagzeitraum stattfinden kann. Dies ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten, Ladegut-menge bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden.

Es ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in der Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.

8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG-RLP)

8.1.1 Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur L232 festgesetzt.

Außer der bestehenden Zufahrt über den Kreisverkehr sind weitere Zufahrten zur L232 untersagt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Im Sondergebiet SO sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Siehe hierzu auch Festsetzung Kapitel 6.5 (Maßnahme M5 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen).

3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Unzulässig sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.

3.1.2 Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
  - Die maximale Einzelhöhe von Fahnenstangen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
  - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestelle oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 25,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

Hinweis: Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L232 bedürfen gem. § 24 LStrG der Zustimmung des zuständigen Landesbetriebs Mobilität, Bad Kreuznach.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

4.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

- § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06 Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Insbesondere ist aber gemäß § 24 (3) vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalbennester, Saatkrähen- oder Mauerseglernistätten das ganze Jahr über geschützt.

3. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124) zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücks- / objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4. Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

5. Altablagerungen / Altlasten

- Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplanung wurde durch das Fachbüro GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH aus Weißenthurm ein geotechnischer Bericht erstellt (Stand 24.03.2021) erstellt. In diesem wurde eine PCB-Belastung bei einer Mischprobe festgestellt.

Hierzu hat die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach dargelegt, dass der Bebauungsplanung zugestimmt werden kann, wenn „die späteren Aushubmaßnahmen unter ingenieurgeologischer bodenschutzrechtlicher Begleitung stattfinden werden und die Zwischenlagerung sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Aushubmassen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen wird." [3]

- Sonstige Informationen über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt Bad Sobernheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

[3] Untere Wasserbehörde: Stellungnahme vom 10.05.2022 im Rahmen der erneuten Offenlage.

6. Hinweise zu erdgeschichtlichen Funden sowie zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333).

Darüber hinaus bittet die Fachbehörde um Aufnahme nachfolgender Ausführungen als Auflagen in die Bauausführungspläne:

> Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

> Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

> Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

> Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

7. Hinweise zum Anbau an Landesstraßen

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Westtangente / L232 an. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Baubeschränkungszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L232 gemäß § 22 LStrG einzuhalten. § Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen so zu errichten sind, dass eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs der klassifizierten Straßen bei allen Sonnenständen ausgeschlossen ist.

8. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs und Rettungsgeräten/fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.06.2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o.a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.

- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 1/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.
- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

9. Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

10. Hinweise zu Starkregenereignissen

- Das Gebiet liegt gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" innerhalb eines besonders gefährdeten Überflutungsbereiches. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.

11. Hinweise zum Grundwasserschutz Tiefbaubrunnen

- Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Tiefbaubrunnen, wofür bereits eine Rückbauanforderung an den Grundstückseigentümer gerichtet ist.

Die ungefähre Lage des Brunnens der UTM Koordinaten lautet: Ost 402.010, Nord 5.515.745

- Ergänzend wurden durch die SGD Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz folgende Hinweise gegeben:

> Durch die weitere Nutzung und durch Bauarbeiten sind nachteilige Einwirkungen auf das Grundwasser im Bereich des Brunnens sicher auszuschließen. Dazu ist ein fachgerechter Rückbau der nicht mehr benötigten Wasserversorgungseinrichtung geboten.

> Bei endgültiger Stilllegung ist die Anlage in Absprache mit der Zulassungsbehörde fachgerecht unter Berücksichtigung der zutreffenden technischen Regeln DVGW W 135 für Brunnen rückzubauen.

> Die Maßnahme ist in einem kurzen Erläuterungsbericht, sowie mit einem Bildnachweis zu dokumentieren. Zwei Exemplare der Dokumentation sind der SGD Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz abschließend vorzulegen.

12. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung") sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162"), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (DVGW-Merkblatt GW 125") sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939") zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan erfragt werden.

13. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) (Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die gründordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44-47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m
Obstbäume:	
- Walnusssämlinge	4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):	
- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m
Beerenobststräucher:	
- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken:	
- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten Populus) und Nr. 2 a Walnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

1. Pflanzliste A: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung der Grundstücke

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Baumarten als Insektenfutter bzw. Bienennährpflanze. [4]

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Sorbus aria Magnifica	Echte Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde
Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippopha rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

[4] Stadtbäume Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg.

1. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5g/qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch **„Sedumteppiche"** aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold"	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen"	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude"	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

2. Pflanzliste C: Begrünung der Lärmschutzwand

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henrii	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen

ANLAGE

„BAD SOBERNHEIMER SORTIMENTSLISTE" [5]

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Arzneimittel und apothekenübliche Waren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Baby-, Kinderartikel
- Sportartikel, Sportkleingeräte
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettdecken
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
- Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videoartikel
- Optische Erzeugnisse
- Musikinstrumente
- Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton-/Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**

Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
- Sanitärartikel, Fliesen
- Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Elektroinstallationsbedarf
- Antennen / Satellitenanlagen
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware**)
- Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Sportgroßgeräte
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Computer, Computerteile, Peripherie, Software
- Geräte der Telekommunikation

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2016

[5] Quelle: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017" der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Köln, S. 57

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.08.2020.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 27.08.2020 am 28.08.2020 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2020.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.08.2020 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2020 (VG Kirner-Land / VG Rüdesheim bis 26.10.2020).

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 19.08.2021 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.08.2021 bis zum 29.09.2021 öffentlich aus.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.08.2021 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2021.

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 21.04.2022 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.04.2022 bis zum 16.05.2022 öffentlich aus.

8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 i.V.m. § 4a ABS. 3 BauGB:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 29.04.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.05.2022.

9. ZWEITE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 14.07.2022 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.07.2022 bis zum 22.08.2022 öffentlich aus.

10. ZWEITE ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 i.V.m. § 4a ABS. 3 BauGB:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 22.07.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.08.2022.

11. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Stadtrat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 05.10.2022 als Satzung beschlossen.
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 05.10.2022 als Satzung beschlossen.

12. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung vom 09. FEB. 2023 in Kraft.

Bad Sobernheim, den 26. Jan. 2023

Michael Greiner
(Stadtbürgermeister)

13. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am 09. Feb. 2023

Michael Greiner
(Stadtbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

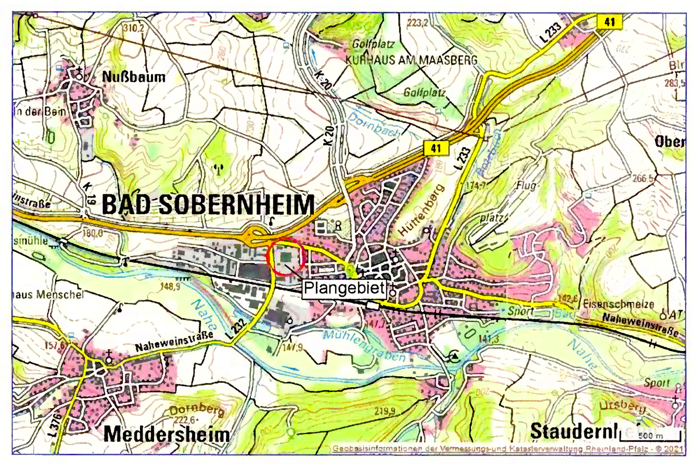
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674,677).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sind beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT BAD SOBERNHEIM
BEBAUUNGSPLAN "IN DER LANGGEWANNE, IM BEILCHEN, 10. ÄNDERUNG"

DUPLIKAT

M 1 : 1000

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG – Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Heiner Jakobs, Roland Kettering, Dipl. Ing. Peter Riedel, Dipl. Ing. Walter Ruppert
Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
BBP