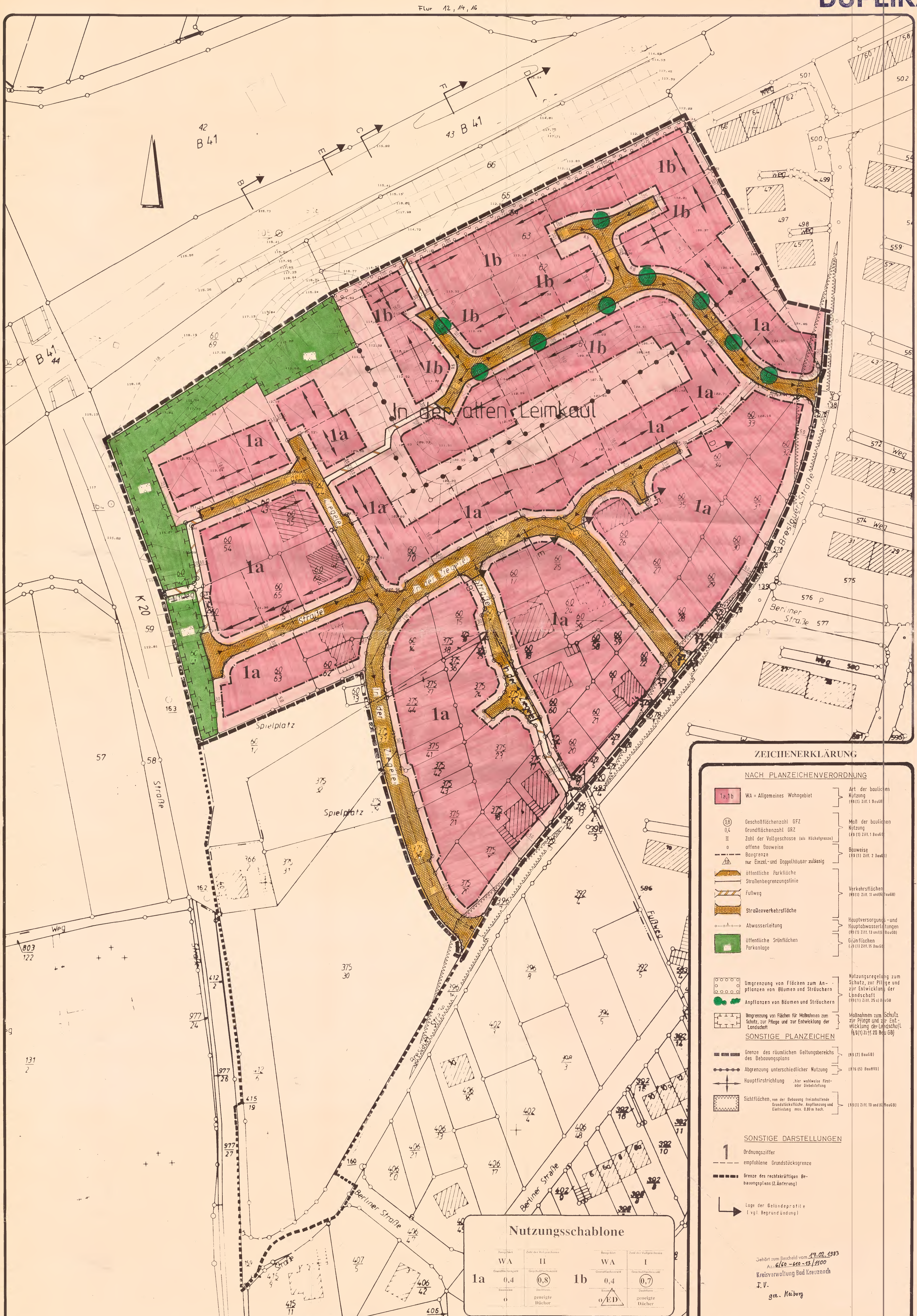


DUPLIKAT

TEXTFESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE



- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauBVG festgesetzt.
 - ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)**
Im Geltungsbereich sind die gemäß § 4 (3) BauBVG in Ziffer 4 (Gartenbauweise) und Ziffer 5 (Freizeitanlagen) genannten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauBVG).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)**
Im Ordnungsbereich 1a ist die zweigeschossige Bebauung, im Ordnungsbereich 1b die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig. Eine Überschreitung der Ein-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die stauischen Geländeverhältnisse bedingtes im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss handelt (§ 2 (4) Satz 1 BauBVG).
 - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauBVG und § 22 BauBVG)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauBVG festgesetzt.
Dabei sind im Ordnungsbereich 1 b nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, siehe Nutzungsschablone.
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfahrschneidung) sind in der durch das \leftarrow-Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.
 - STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauBVG)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
 - NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauBVG i. V. m. § 14 BauBVG)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 BauBVG sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 24 BauBVG)**
Aus Immissionsschutzgründen dürfen in den Plangebietsteilen, welche weniger als 90 m Abstand von den Straßenachsen K 20 und B 41 einhalten, Schlafräume nur auf der von der K 20 und B 41 abgewandten Seite angelegt werden.
Schlafzonenbereiche im Freien (Terrassen, Balkone etc.) sind ebenfalls auf der von K 20 und B 41 abgewandten Seite der Wohngebäude anzulegen.
Zwecks Erhaltung der Kur- und Badefunktion der Stadt Sobernheim in der Nähe-Talenge wird festgesetzt, dass die Wohngrundstücke nördlich der Straße "Im Ziegelfeld" sowie östlich des Wegs "Ziegelfeld" (= Baugrundstücke im Hang- und Plateaubereich) an das Gasversorgungsnetz anzuschließen sind.
 - HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauBVG)**
Die Erdschuldbühnenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Vorkellerhöhe nicht mehr als 0,50 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenebenkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf die Erdschuldbühnenhöhe nicht mehr als 0,50 m über hochliegend, bergseitig abgrenzendem, natürlichen Gelände liegen.

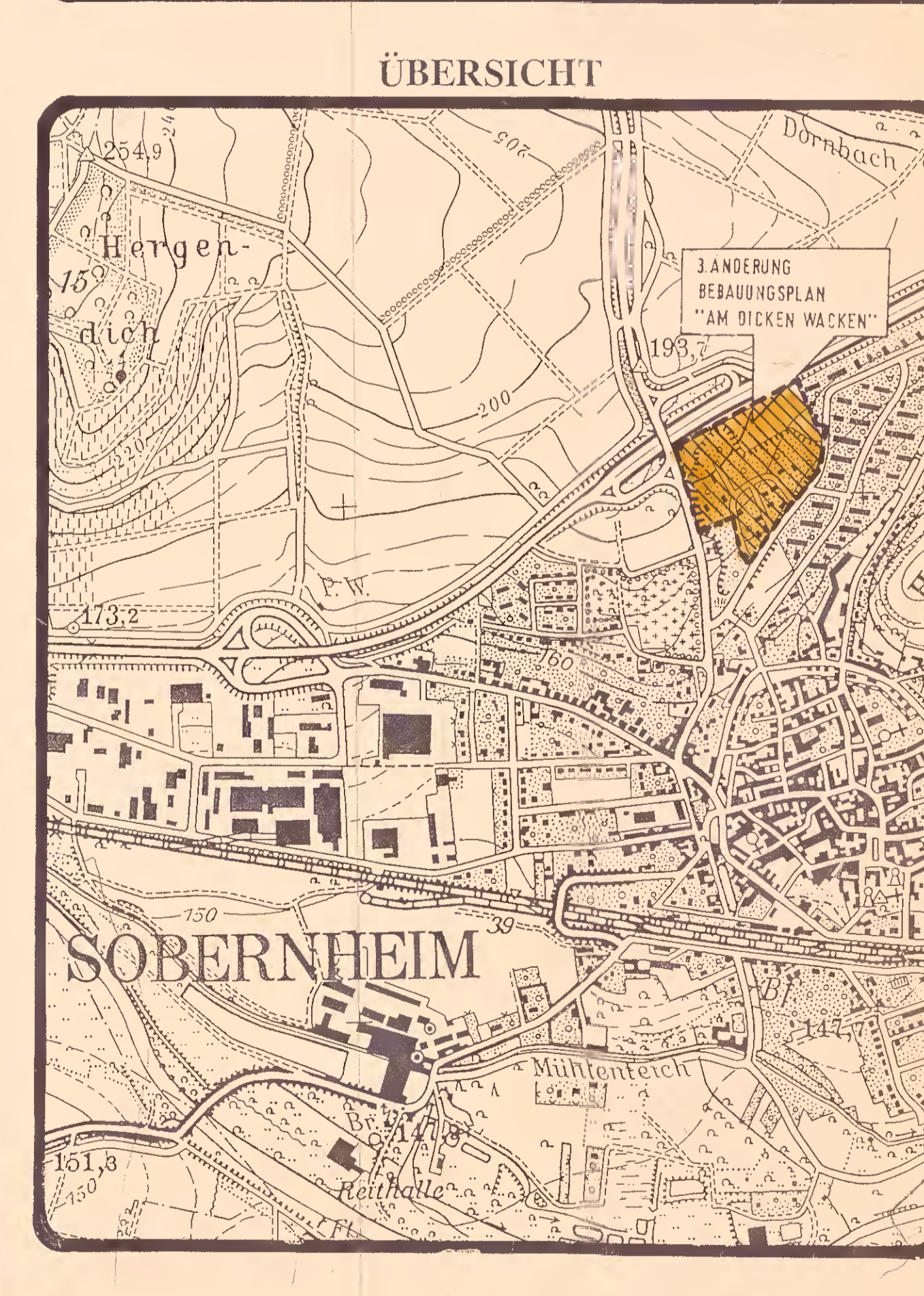
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 8 (6) (1) Ziff. 11 BauBVG)**
Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffprofile, großflächige Elemente sowie gelb-bunte Farben zulässig. Zur Gestaltung der Außenflächen sind natürliche und optische Materialien wie glatter Pflaster, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 - DACHGESTALTUNG (§ 8 (6) (1) Ziff. 11 BauBVG)**
Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattels oder Krüppelwalmes zulässig. Bauliche Nebenanlagen über einer Höhe von 1,40 m BauBVG sind Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen.
Sonnenschutz und bei Garagen auch Pachtanker zulässig, wenn diese mit dem Hausansatz verbunden und entweder als Terrasse benutzt oder durch Befestigung begrünt werden (auch extensiv möglich).
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 25° bis 45° zulässig; für bauliche Nebenanlagen und Garagen ist die Dachneigung zwischen 15° und 40° festgesetzt. Dampfschutz = Maß zwischen Ober- und Unterdecke des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Wand) mit max. 1,00 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind als Einzelbauten in stehendem Fensterformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Gebäudewänden einzuhalten ist.
Dacheindeckung
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbige ausgeblendet, großformatige (BauBVG) zulässig. Bauliche Nebenanlagen über einer Höhe von 1,40 m BauBVG sind Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen.
Sonnenschutz und bei Garagen auch Pachtanker zulässig, wenn diese mit dem Hausansatz verbunden und entweder als Terrasse benutzt oder durch Befestigung begrünt werden (auch extensiv möglich).
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 8 (6) (1) Ziff. 3 BauBVG)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - EINFRIEDRUNGEN (§ 8 (6) (1) Ziff. 3 BauBVG)**
Einfriedrungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturblässenen Holzzaun zulässig. Zwischen Straßenebene und der vorderen Baugrenze sind Einfriedrungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,20 m zulässig.

- LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauBVG)**
Extensive Grünflächen
Innerhalb der umgrenzten Flächen (Symbol T T T T) sind als extensive öffentliche Grünflächen zu errichten. Die Hangweisse ist extensiv in ein- bis zweijährigen Turnus regelmäßig zu mähen und langfristig zu sichern. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren, eine Düngung darf nicht erfolgen.
14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauBVG)
Pflanzungen auf privaten Flächen - Hausbaum
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen.
Pflanzungen im Straßenraum
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind zur Begrünung des Straßenraums Bäume einer Art aus der folgenden Liste zu setzen:
Acer platanoides "Cleveland", Acer pseudoplatanus, Crataegus caryocarpa, Sorbus intermedia "Späthorn", Tilia cordata "Ravenna", Sinshorn, Bergahorn, Apfelföhr, Weibere, Winterlinde.
Landschaftliche Einbindung
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen (Symbol o o o o) sind in 10 m im Grundstückskorridor mindestens zu pflanzen:
1 Baum II. Größenordnung und 5 Strauchler oder
2 Bäume II. Größenordnung und 5 Strauchler.
Für die Pflanzungen sind ebenfalls heimische Laubbäume zu verwenden. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

HINWEIS
Höhenangaben im Plan: Im Plangebiet wurde eine topographische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die daraus resultierenden Höhenangaben im Plan basieren auf einem örtlich gewählten Ausgangspunkt von 100,00 m im Bereich der Ziegelfeldstraße. Es handelt sich daher nicht um Höhenangaben über NN.
Denkmalschutz: Es besteht Meldepflicht gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz. Zugute kommende Funde (Mauern, Erdverfahrungen, Scherben, Münzen etc.) sind gemäß den Bestimmungen des genannten Gesetzes unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.

Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planfestsetzung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planfestsetzungsverordnung vom 18.11.1990 (PlanVO 90). Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baueingangsregelung werden keine Beschränkungen gegen die öffentliche Ausübung gemäß § 3 (2) BauBVG erhoben.	Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 23.05.1992 gemäß § 2 (1) der Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.10.1992 öffentlich bekannt gemacht. Sobernheim, den 20.10.1992
Verfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 21.02.1992 im Gemeinderat aufgestellt. Zu dem wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand vom 23.07.1992 bis 23.08.1992 statt. Der Gemeinderat hat am 23.08.1992, mit dem Hinweis, dass der Entwurf der Auslegung nach § 2 (1) BauBVG, den 20.10.1992 beschlossen. Sobernheim, den 20.10.1992	Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich der Textauslegungen ist am 23.07.1992, bis 23.08.1992, im Rathaus der Stadt Sobernheim öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist am 23.07.1992, bis 23.08.1992, im Rathaus der Stadt Sobernheim öffentlich bekannt gemacht. Die Beschränkungen sind gemäß § 3 (2) BauBVG, den 20.10.1992 beschlossen. Sobernheim, den 20.10.1992
Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 19.09.1992 den Bebauungsplan gemäß § 14 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.11.1973 und gemäß § 10 BauBVG beschlossen. Sobernheim, den 20.10.1992	Anzeige/Genehmigung Dieser Bebauungsplan ist am 20.10.1992 gemäß § 14 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.11.1973 und gemäß § 10 BauBVG öffentlich bekannt gemacht. Die Beschränkungen sind gemäß § 3 (2) BauBVG, den 20.10.1992 beschlossen. Sobernheim, den 20.10.1992
Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass die bestehende Planzeichnung dem Inhalt des Bebauungsplans entspricht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Inhalt des Gemeindebeschlusses sind dem Inhalt des Bebauungsplans entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Sobernheim, den 20.10.1992	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.10.1992 gemäß § 14 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.11.1973 und gemäß § 10 BauBVG öffentlich bekannt gemacht. Die Beschränkungen sind gemäß § 3 (2) BauBVG, den 20.10.1992 beschlossen. Sobernheim, den 20.10.1992

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauBVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Eintragung vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 888); insbesondere die §§ 1 bis 13, 30, 33 und 129.
 - Mehrparteigesetz zum Baugesetzbuch (BauBVG - Mehrparteigesetz); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planung- und Bauwesen sowie für Änderung einzelstaatlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WobauEiG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Eintragung vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 888).
 - Verordnung über die Auszubildenden der Bauhandwerk und die Darstellung des Planzeichens (PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 80) sowie die Anlage zur PlanVO 90 und die DM 190/93.
 - § 9 (1) BauBVG in Verbindung mit § 9 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 5.1 und 5.172 BauBVG).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110), insbesondere § 24.
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110), insbesondere § 24.
 - Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880); insbesondere die §§ 41 und 50.
 - Schallschutz-Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - VblmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
 - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DOPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).
 - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fortes Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 124); insbesondere § 5 (2).
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1714).



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM DICKEN WACKEN"
STADT SOBERNHHEIM
VERBANDSGEMEINSCHAFT SOBERNHHEIM
MASSSTAB: M. 1:500 FORMAT: 115/115 PROJ.-NR. 10 385 DATUM: 13.07.92
BEARBEITET:
KARST INGENIEURE GMBH
ARCHITECTEN • INGENIEURE • LANDSCHAFTSPLANER
ALTE DEM. BUNDESTR. 10 • 55116 SOBERNHHEIM

ZEICHNERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1a, 1b	WA - Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,4	Geschäftszahl 0,4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,8	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) offene Bauweise	Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,8	Regelzone nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Verkehrsfächen (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,8	öffentliche Parkfläche Straßenbegrenzungslinie	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,8	Fußweg	Grünflächen Parkanlage (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBVG)
0,8	Straßenverkehrsfläche	
0,8	Abwasserleitung	
0,8	öffentliche Grünflächen Parkanlage	

SONSTIGE PLANZEICHEN

o o o o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 25a BauBVG)
o o o o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauBVG)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (1) BauBVG)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 9 (1) BauBVG)
---	Hauptfahrschneidung	(§ 9 (1) BauBVG)
---	Sichtflächen, von der Lösung herabzuführen	(§ 9 (1) Ziff. 18 und 19 BauBVG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1	Ordnungsziffer	
---	empfohlene Grundstücksgrenze	
---	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Änderung)	
---	Ordnungsziffer	
---	empfohlene Grundstücksgrenze	
---	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Änderung)	
---	Ordnungsziffer	
---	empfohlene Grundstücksgrenze	
---	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Änderung)	

Nutzungsschablone

WA	II	WA	I
0,4	0,8	0,4	0,7
0	0,8	0,4	0,7
0	0,8	0,4	0,7

HINWEIS
Höhenangaben im Plan: Im Plangebiet wurde eine topographische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die daraus resultierenden Höhenangaben im Plan basieren auf einem örtlich gewählten Ausgangspunkt von 100,00 m im Bereich der Ziegelfeldstraße. Es handelt sich daher nicht um Höhenangaben über NN.
Denkmalschutz: Es besteht Meldepflicht gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz. Zugute kommende Funde (Mauern, Erdverfahrungen, Scherben, Münzen etc.) sind gemäß den Bestimmungen des genannten Gesetzes unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.

Nutzungsschablone

WA	II	WA	I
0,4	0,8	0,4	0,7
0	0,8	0,4	0,7
0	0,8	0,4	0,7

HINWEIS
Höhenangaben im Plan: Im Plangebiet wurde eine topographische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die daraus resultierenden Höhenangaben im Plan basieren auf einem örtlich gewählten Ausgangspunkt von 100,00 m im Bereich der Ziegelfeldstraße. Es handelt sich daher nicht um Höhenangaben über NN.
Denkmalschutz: Es besteht Meldepflicht gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz. Zugute kommende Funde (Mauern, Erdverfahrungen, Scherben, Münzen etc.) sind gemäß den Bestimmungen des genannten Gesetzes unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.