



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA	0,4 II	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
0	ED	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Wohnheiten je Gebäude
22,5-40'		Bauweise	Hausform
			Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B 0,8 Grundflächenzahl
z.B II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen
4.2. Straßenbegrenzungslinie
4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

7. Weitere Planzeichen

Stellung baulicher Anlagen
Katasterlinie
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Maßzahlen
vorhandene Böschung gem. Höhenaufnahme

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig und somit gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
1.3 Die Anzahl der Vollgeschosse kann maximal 2 betragen.

2. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Bezugspunkt ist das nächstgelegene vorhandene Verkehrsflächenniveau - in Gebäudemitte gemessen.
2.1 Der Traufpunkt (TP) wird gemessen an der Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe beträgt straßenseitig maximal TP 6,50 m.
2.2 Der Firstpunkt (FH) wird - gemessen vom Verkehrsflächenniveau bis zur Dachhaut - als Maximalhöhe festgesetzt: FH 10,00 m.
2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestock nicht zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen verlaufen parallel und/oder senkrecht (Planzeichnung) zur vorderen Grundstücksgrenze. Nebenfistrichtungen sind erlaubt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze im Vorgartenbereich sind möglich, wenn mindestens 60 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sind.
4.2 Oberirdische Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Bereich der Stichstraße innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den rückwärtigen Grundstücken unterzubringen. Zwischen Baugrenze und Straße werden solche Anlagen ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Es sind maximal zwei Wohnheiten je Einzelgebäude zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In Bereich des festgesetzten Sichthindernisses sind Anpflanzungen und sich behindernde Anlagen über 0,80m Höhe nicht zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Erweiterung der Eingrünung durch Bäume 1. Ordnung sowie Gehölzgruppen lt. landschaftlicher Planungsträger.
Da für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsflächen zu erbringen sind, wird die Fläche als eine Art Ökotoke für den Planungsträger genutzt (Erläuterung siehe landschaftlicher Planungsträger).

8. Pflanzgebiet, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen. Siehe landschaftlicher Planungsträger.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBO)

1. Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer sowie davon abgeleitete Dachformen.
2. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend der Eintragung in die Schablone festgelegt. Ausnahmen können bei Einhaltung der First- und Traufhöhe sowie bei Anbringung von Solaranlagen und bei Dachbegrünung erlaubt werden.
3. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, natürliche Materialien (Ziegel, Schiefer o.ä.) zu verwenden. Für untergeordnete Anlagen sind auch andere Dacheindeckungen möglich. Dachpappschichten und bituminöse Bahnen werden generell ausgeschlossen. Die Begrünung der Dächer ist ausdrücklich gewünscht und somit zulässig.
4. Einfriedungen entlang der neuen Stichstraße müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie dürfen im Vorgartenbereich max. 80 cm betragen. Es sind vorwiegend naturbelassene Holzplanken und Hecken zu verwenden.

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Altablagerungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Die Kennfläche 11307501-205 ist als Altablagerung gekennzeichnet. Es sind überwiegend Baumassen der ehemaligen Ziegelei, Bauschutt sowie hausmüllähnliche Abfälle in einer Stärke von durchschnittlich 1,3 - 1,6 m, punktuell bis 3,5 m, gelagert. Näheres s. Gutachten der Institut für Geotechnik, Limburg.

1.1 Sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten (Einzelbauvorarbeiten, Erschließungsmaßnahmen und Parkflächen) sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die Bezirksregierung Koblenz und ist durch diese in seine Aufgaben einzurweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Beginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit der Bezirksregierung Koblenz (Telefon: 0261/1202549) in Verbindung zu setzen. Die Gutachten und Berichte sind der Bezirksregierung Koblenz vorzulegen.

1.2 Der jeweilige Baubeginn ist dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz (StAWA) sowie der Bezirksregierung Koblenz mitzuteilen. Sofern bei den Ausschachtungsarbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, sind unverzüglich o. g. Ämter zu informieren.

1.3 Für den Bereich der kartierten Altablagerung (Parkplatz) ist eine Oberflächenversiegelung herzustellen. Diese ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser aus dem Bereich abgeleitet wird. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Soweit im Parkplatzbereich nicht versiegelte Teilflächen (Pflanzungen eingepflanzt werden), ist eine mindestens 50 cm mächtige Abdeckung mit kulturfähigem Boden anzubringen. Die Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken, evtl. sind Pflanzkübel vorzusehen. Die Ausführungsplanung ist der Bezirksregierung rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung vorzulegen.

2. Auffüllungen (Teilgebiet B)
Dieser Bereich ist punktuell mit Bauschuttrelikten belastet (Beton- und Ziegelreste). Näheres siehe Gutachten des Instituts für Geotechnik, Limburg.
2.1 Es gelten die unter 1.1 und 1.2 erwähnten Ausführungen.
2.2 Sollten sich Bauschuttrelikte zeigen, wird bei gärtnerischer Nutzung des Grundstückes ein oberflächennaher Bodenmistausch von 0,50 m empfohlen.

IV. Hinweise

1. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
2. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.

V. Städtebauliche Kenndaten
Gesamtgebietsfläche 1,096 ha
Nettobaufläche (Wohnen) 0,536 ha
Altablagerungsfläche 0,176 ha
Anzahl der Baugrundstücke 9 (2 bereits bebaut) je ca. bis 500 bis 650 qm
Verkehrfläche ca. 0,110 ha
Ausgleichsfläche (Ökotoke) ca. 0,274 ha
Abwasser Mischsystem



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 27.01.1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 09.07.1998
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 09.07.1998
Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentliche Auslegung	vom 20.07.1998 bis 31.07.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.05.1998 bis 16.06.1998
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.10.1998
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 04.11.1998
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes	vom 11.11.1998 bis 13.12.1998
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	am 15.12.1998

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim
Bürgermeister den 22.12.1998

In Kraft getreten am 30.12.1999
aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung im
Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Sobernheim Nr. 52 vom 30.12.1999

STADT BAD SOBERNHEIM

Bebauungsplan "Am dicken Wacken, In der alten Leimkaul" (4. Änderung), Flur 12

M. 1 : 500

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Sobernheim - Bauabteilung -

Bearb.: Dick	Gez.: Büro Dörhöfer	10/1999
--------------	---------------------	---------