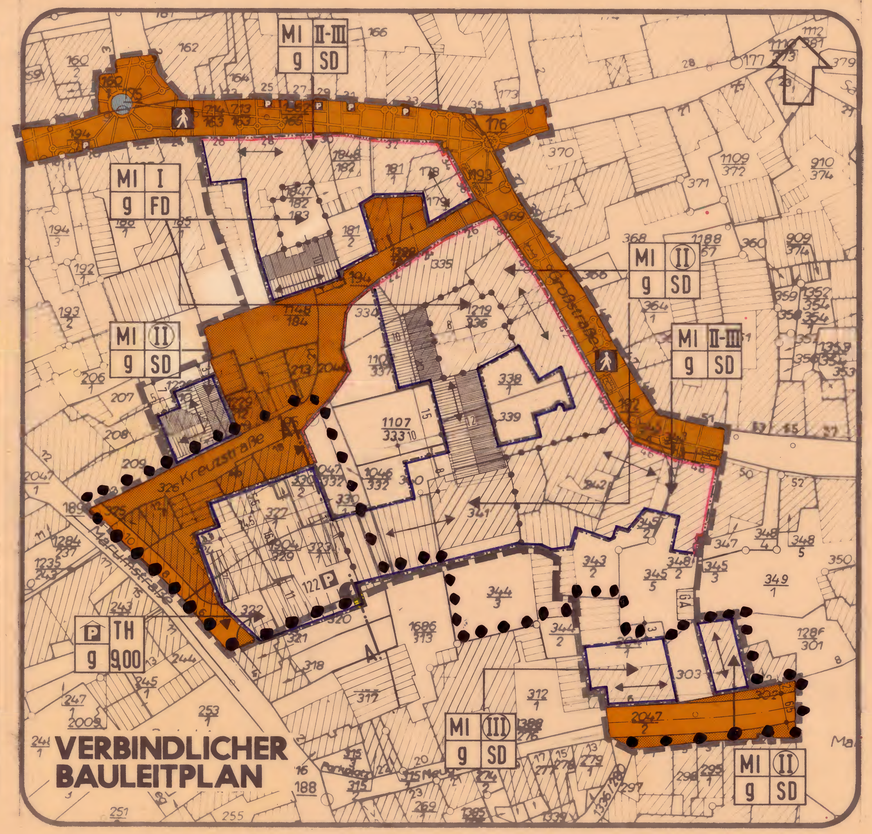
# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOBERNHEIM NACH §10 STBAUFG
# TEILGEBIET »GROSSTRASSE-KREUZSTRASSE-NEUGASSE«

M. 1:500

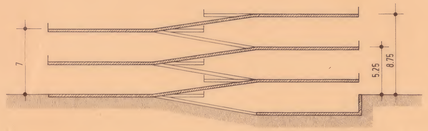
•••• = Plan 96




## DARSTELLUNG DES PLANINHALTES GEMÄSS PlanzV 81

- MI — MISCHGEBIET
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II-III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MIN.-MAX.
- (II) z.B. — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE- ZWINGEND
- TH — TRAUFHÖHE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
- FD — FLACHDACH
- SD — SATTELDACH
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN:
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FUSSGÄNGERBEREICHE
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- P — PARKDECK
- EINFAHRT
- RAMPE
- 14 — MASSANGABE IN METER
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN TRAFOSTATION (IM PARKDECK INTEGRIERT)
- WASSERFLÄCHEN
- GA — GARAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- VORHANDENE BEBAUUNG
- BEBAUUNGSVORSCHLAG - SYMBOLISCH
- MAUERN
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
- D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- A — A — SCHNITTLINIE DURCH DAS PARKDECK

## SYSTEMSCHNITT PARKDECK M. 1:250




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG):

1.1.1 Ausgewiesen sind "Mischgebiete" (MI) gemäß § 6 BauNVO.

1.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 23 BauNVO unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG):

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 Abs. 1, in Verbindung mit § 17 Abs. 9 BauNVO, höchstens betragen:

| Z | GRZ | GFZ |
|---|---|---|
| I | 0,8 | 0,8 |
| II | 0,8 | 1,6 |
| III | 0,8 | 2,0 |

1.2.2 Die zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG)

Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel max. 35 cm betragen.

1.4 Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):

1.4.1 Oberirdische Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze (St) sind generell auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Kellergaragen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern eine Rampenneigung von max. 15 % nicht überschritten wird (vgl. Abb. 18 RASt-E, Ausgabe 7[1]).

1.4.4 Der Abstand zwischen Garagen oder der Ausmündung von schrägen Rampen und der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,50 m betragen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG):

Im Aufweitungsbereich der mittleren Kreuzstraße sowie auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen, wobei folgende Gehölzarten zulässig sind.
Bäume 1. Ordnung = Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche; Bäume 2. Ordnung = Hainbuche, Feldahorn, Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne und Speierling.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß § 120 Abs. 5 LBauO

2.1 Gestaltung von Dächern:

2.1.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen muß die Dachneigung sowie das Material und die Farbe der Dacheindeckung dem historischen Stadtkern angepaßt werden.

2.1.2 Die Dachneigung von Satteldächern (SD) muß mindestens 30° betragen.

2.1.3 In den Bereichen, in denen Flachdächer (FD) zulässig sind, müssen diese ohne Überstand errichtet werden.

2.2 Grüngestaltung:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die verbleibenden Restflächen, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze genutzt werden, als private gärtnerische Anlagen zu gestalten.

2.3 Einfriedungen:

2.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig, wobei die Sockelmauer eine Höhe von 0,75 m nicht übersteigen darf.

2.3.2 Entlang der Flurstücke 334, 1108/337, 1046/332 und 1047/332 muß die Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mindestens 2,00 m betragen.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Teil I der Stadt Sobernheim.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits zu früheren Zeitpunkten spätkeltische Gräber gefunden. Aus diesem Grund sind gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutz- und Pflegegesetz für Rheinland-Pfalz Erd- und Bauarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege - rechtzeitig anzuzeigen.
3. Aufgrund der dichten Stadtkernbebauung sowie zur Wahrung des Bestandsschutzes und der Stadttypik können die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung nicht eingehalten werden, so daß ~~in Verbindung mit § 17 Abs. 3 BauGB~~ und in Anwendung des § 17 Abs. 8 und 9 BauNVO eine Überschreitung notwendig ist.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1 §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30 und 33 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit den Änderungen vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

2 §§ 1 - 27 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i.d.F vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) sowie DIN 18003

4 § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rh.-Pf. vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der LBauO vom 25.7.1980 (GVBl. S. 154)

5 §§ 17 - 23 der i.BauG vom 20.7.1982

6 §§ 3, 4 und 17 des LPflG vom 5.2.1979 (GVBl Nr. 35.37)

7 § 50 BImSchG vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721)

8 § 10 StBauFG vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) i.d.F. v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318, 3617) i. d. Änd. v. 1979 (BGBl. I S. 949)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG fand am 10.10.1979 durch Versammlung bei der ~~Stadt~~ Verbands-Gemeinde SOBERNHEIM statt

SOBERNHEIM den 19.5.1983
Gemeinde - Verwaltung
Stadtbürgermeister

Gem. § 1 Planzeichenverordnung v. 30.7.1981 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
BAD KREUZNACH den 16.5.1983
Katasteramt
gez. Schrögel

Der Stadtrat von Sobernheim hat am 20.10.1977 gem. § 1 (3), 2 (1) des BBauG die Aufstellung dieses BP beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) des BBauG am 4.10.1979 ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 (5) BBauG bei der Planaufstellung beteiligt

SOBERNHEIM den 19.5.1983
Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.5.1983 bis 29.6.1983 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.5.83 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken u. Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können

SOBERNHEIM den 19.8.1983
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat von Sobernheim hat am [illegible] den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert am 21.12.1978 (GVBl. S. 770) und des § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN
SOBERNHEIM den 19.8.1983
Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung der Bezirksregierung / ~~Regierungspräsident~~ Koblenz vom 27.10.83

GENEHMIGT
Koblenz den 27. Okt. 1983
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag
Zeeb
Baudirektor

Gestaltungsfestsetzungen genehmigt durch Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 17.11.1983
Az.: 6/60-610-13/659
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
in Vertretung
Meiborg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Bingen, den 5.4.1978
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU

GEZ.: 5.4.1978/SM
GEA.: 7.10.1980/JAEL
GEA.: 2.12.1980/SM
GEA.: 19.2.1981/SM
GEA.: 21.7.1981/SM
GEA.: 28.1.1983/MAR
GEA.: 14.4.1983/BE

Rechtsverbindlich seit 23.12.1983

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT BDA STADTPLANER SRL
6530 BINGEN 1 PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/12315