

BEBAUUNGSPLAN SOBERNHEIM TEILGEBIET „MAUERGASSE“ M. 1:500



PLANZEICHEN GEM. PlanzV 81

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,8** z.B. GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4** z.B. GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ALS NICHT ANRECHENBARES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- TH=MAX 6,5m** MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ÜBER ANGRENZENDER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- O** OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE** BAULINIE
- BAUGRENZE** BAUGRENZE
- STRASSENWERKEHRFLÄCHEN** STRASSENWERKEHRFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P** VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- EINGANGSBEREICH DER OFF GRÜNANLAGE** EINGANGSBEREICH DER OFF GRÜNANLAGE
- GRÜNFLÄCHEN** GRÜNFLÄCHEN
- ZWECKBESTIMMUNG:**
 - PARKANLAGE
 - SPIELPLATZ
- ANZUPFLANZENDE HOCHSTÄMMIGE BÄUME** ANZUPFLANZENDE HOCHSTÄMMIGE BÄUME
- D** EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG** ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG** HAUPTFIRSTRICHTUNG
- GENEIGTE DÄCHER** GENEIGTE DÄCHER
- MASSANGABE IN METER** MASSANGABE IN METER
- PRIVATE GRÜN- BZW. FREIFLÄCHEN** PRIVATE GRÜN- BZW. FREIFLÄCHEN
- BESTEHENDE BEBAUUNG** BESTEHENDE BEBAUUNG

(Gehört zum Bescheid vom 14.03.1988, Az.: 6/60-610-13/873)

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung
Meiborg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Kreisverwaltung
Bad Kreuznach

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1163), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1991 - PlanZVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)).
- § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) ztl. geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Der Stadtrat hat am 21.05.1985 gem. § 2 Abs.1 BBAuG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BBAuG am 21.06.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 Abs. 5 BBAuG bei der Planaufstellung beteiligt.

Stadtwahlamt Sobernheim, den 25.01.1988
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat am 16.12.1987 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadtwahlamt Sobernheim, den 25.01.1988
Stadtbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 31.3.1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Aufgrund des Urteils des OVG Koblenz vom 13.6.1990 muß wegen eines Formfehlers das Anzeigeverfahren wiederholt werden.
Die erneute Bekanntmachung erfolgte am 30.8.1990. Die Inkraftsetzung erfolgt rückwirkend zum 31.3.1988 (§ 215 Abs. 3 BauGB)

Sobernheim, den 28.1.1990
Bürgermeister

Stadtwahlamt Sobernheim, den 25.01.1988
Bürgermeister

Bingen, den 2.3.1987
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU

GEZ. AM 2.3.1987/MAR
GEZ. AM 14.9.1987/MAR
GEZ. AM 30.9.1987/MAR
GEZ. AM 20.1.1988/MAR

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU - RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
6530 BINGEN 1 PFAARRIER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 067 21/14082

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- gemäß § 9 BauGB
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Ausgewiesen ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
 - 1.1.2 Zulässig sind zwingend II Vollgeschosse. Die Geschosse sind als Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 LBO auszuführen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig (kein Vollgeschoss) bei der Streifen-Verbands-Gemeinde SOBERNHEIM.
 - 1.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 9 und 10 BauNVO höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ	Z	GRZ	GFZ	Z	GRZ	GFZ
II	0,4	0,8	II	0,8	1,6	II	1,0	2,0

 gelten nur überbaut.
 - 1.1.4 Die zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung insoweit, als sie nicht durch die festgesetzten baren Grundstücksflächen eingeschränkt werden.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2.2 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung der Gebäude ist verbindlich einzuhalten.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1.3.1 Die Sockelhöhe darf nicht höher sein als die Oberkante des Erdgeschosfußbodens.
 - 1.3.2 Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes nicht widersprechen.
 - 1.4.2 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.4.3 Die Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 m an der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.5.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumanpflanzungen sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
 - Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Gestaltung von Dächern
 - 2.1.1 Zur Erhaltung der historisch gewachsenen Dachlandschaft sind nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) einschließlich Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig.
 - 2.1.2 Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf maximal 60° betragen. Bei Mansarddächern bezieht sich die Festsetzung nur auf die Dachflächen oberhalb des Dachbrüches.
 - 2.1.3 Die Dächer sind in ihrem Baustoff mit Rücksicht auf das historische Stadtbild zu gestalten.
 - 2.1.4 Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen, Garagen und als untergeordnete und verbindende Elemente von Gebäuden als Ausnahme zulässig, wenn von Seiten der Verwaltung zugestimmt wird.
 - Gestaltung von Dachgauben
 - 2.2.1 Zulässig sind nur Einzelgauben (Giebelgauben) mit einer Breite von max. 1,50 m.
 - 2.2.2 Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf max. 2/5 der Dachlänge angeordnet werden.
 - 2.2.3 Zwischen Gaube und Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
 - Fassadengestaltung
 - 2.3.1 Das Mauerwerk ist zu verputzen. Zu verwenden sind mineralische Putze.
 - 2.3.2 Gliederungselemente dürfen keine reflektierenden Oberflächen, z.B. aus Glasbausteinen und Verkleidungen mit Fliesen, Mosaiken, Asbestzementplatten, Metalle, Kunststoffplatten und Verblenden aufweisen. Als Gliederungselemente dürfen nur Verschieferungen, Natursteinverblendungen, Holzverkleidungen und Verblinderungen verwendet werden. In den Sockelbereichen sind die zuerst genannten Materialien als Ausnahme zulässig.
 - 2.3.3 Grelle Farbgebungen sind grundsätzlich unzulässig. Zu verwenden sind mineralische Farben.
 - Gestaltung von Fenstern und Außentüren
 - 2.4.1 Fenster und Außentüren müssen in ihrer Gliederung in einem maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtbaukörper stehen. Sie sind nur hochformatig (stehend) zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist möglich, wenn sie sich den Proportionen des Gebäudes anpaßt.
 - 2.4.2 Beim Umbau alter Gebäudefassaden sind die bestehenden Fenster- und Sprosseneinteilungen sowie die Fenstergehäuse zu erhalten oder wieder herzustellen.
 - 2.4.3 Bei Neubauten sind die Fenster- bzw. Türgehäuse durch Material und Farbgebung abzusetzen.
 - 2.4.4 Schaufenster und nach außen sichtbare Ausstellungsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen gegliedert sein und sich in Form, Größe und Ausbildung harmonisch in die Gebäudefront einfügen. Die Ausführung von durchgehenden Glasflächen ist zulässig. Als Konstruktionsmaterial ist Holz oder Metall zu verwenden, wobei Metallrahmen unprofiliert in dunkelbrauner, nicht reflektierender Farbtonung auszuführen sind.