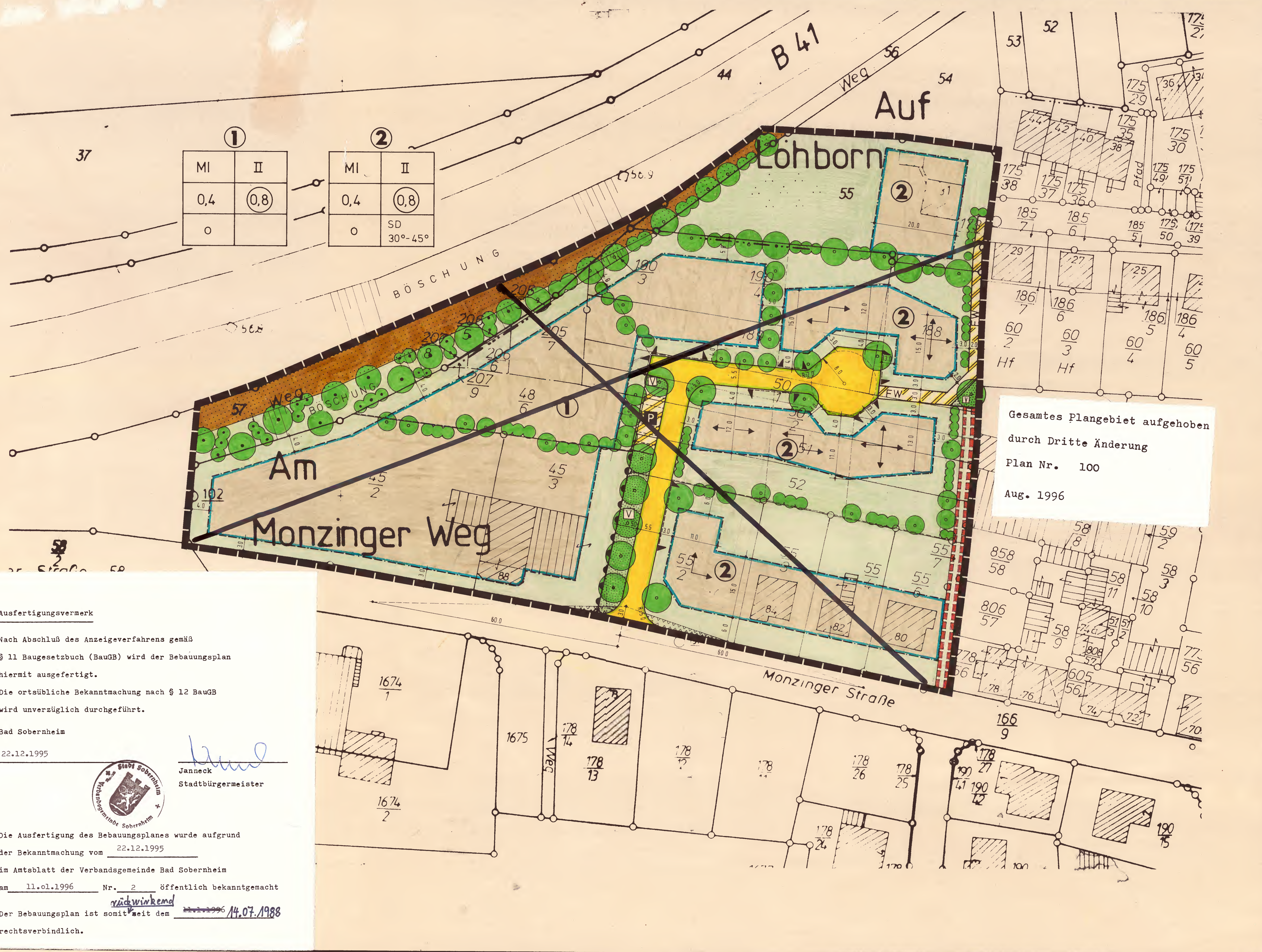


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOBERNHEIM FÜR DAS TEILGEBIET „ZWISCHEN MONZINGER STRASSE, AUF LÖHBORN, B 41“ FLUR 12 U. 13 M. 1:500



### Ausfertigervermerk

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim  
22.12.1995



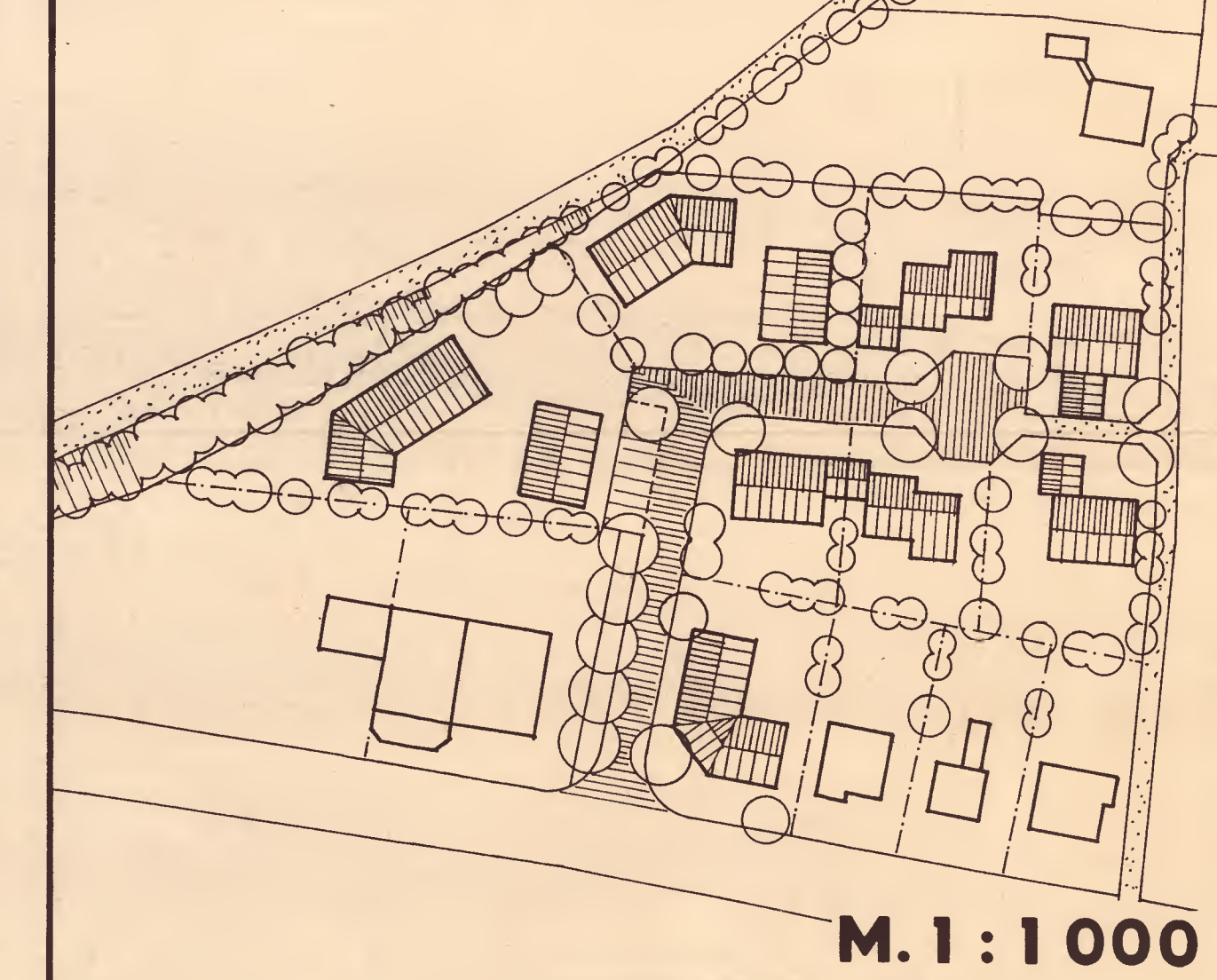
Janneck  
Stadtbürgermeister

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Bekanntmachung vom 22.12.1995 in Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim am 11.01.1996 Nr. 2 öffentlich bekanntgemacht und wird **widerrückend** mit dem **14.07.1988** rechtsverbindlich.

### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,8 Geschosflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Hauptfährstrichtung
- Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Öffentlicher Fußweg
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Verkehrsgrünfläche
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - vorhandene Böschung
  - Wirtschaftsweg (i.S.d. § 2 (5) LStr.G)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)
  - SD Hauptdachform: Satteldach
  - 30°-45° Hauptdachneigung: 30° - 45°
- Sonstige Darstellungen
  - 1 2 Ordnungsbereiche
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

### BEBAUUNGSVORSCHLAG



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid durch den Stadtrat vom 20.07.1982 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Stadtrat vom 15.12.1987 in der Zeit vom 15.01.1988 bis einschließlich 15.02.1988 nach § 3 BauGB ausgedient.



Stadtbürgermeister



der Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 18.05.1988 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Gebört zum Bescheid vom 23. JUNI 88 Az.: 6/60-610-13/891



der Stadtbürgermeister



Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V. M. H. MEINIGS LfD-KREISRECHTSSEKRETÄR

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 14.07.1988 Amtsblatt Nr. 15

### RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2254), berichtigt durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 2617), geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1978 (BGBl. I S. 3281), und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2255) - insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 176), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 02. Juli 1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) i. HS 213-1.

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 507)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZVO vom 30.07.1981 - BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG - i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 57), zuletzt geändert durch das erste Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

§ 30 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1195) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfall-beseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Ordnungsbereiche 1 und 2: Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO).
  - In Ordnungsbereich 1 wird die Wohnnutzung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter beschränkt. (§ 1 (5) BauNVO).
  - Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind für die Ordnungsbereiche 1 und 2 nicht zugelassen. (§ 1 (6) BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - In den Ordnungsbereichen 1 und 2 sind zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachraumes mit einem Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO)
  - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 14 (1) BauNVO im Ordnungsbereich 1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Im Ordnungsbereich 2 sind Nebenanlagen und Einrichtungen auch auf den nicht überbaubaren Grundflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,00 m zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
  - Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Freizulhalten. Für den Anschluß der Flächen für Stellplätze und Garagen an die Straßenverkehrsflächen, sind die im Plan festgesetzten Einfahrtbereiche bindend.

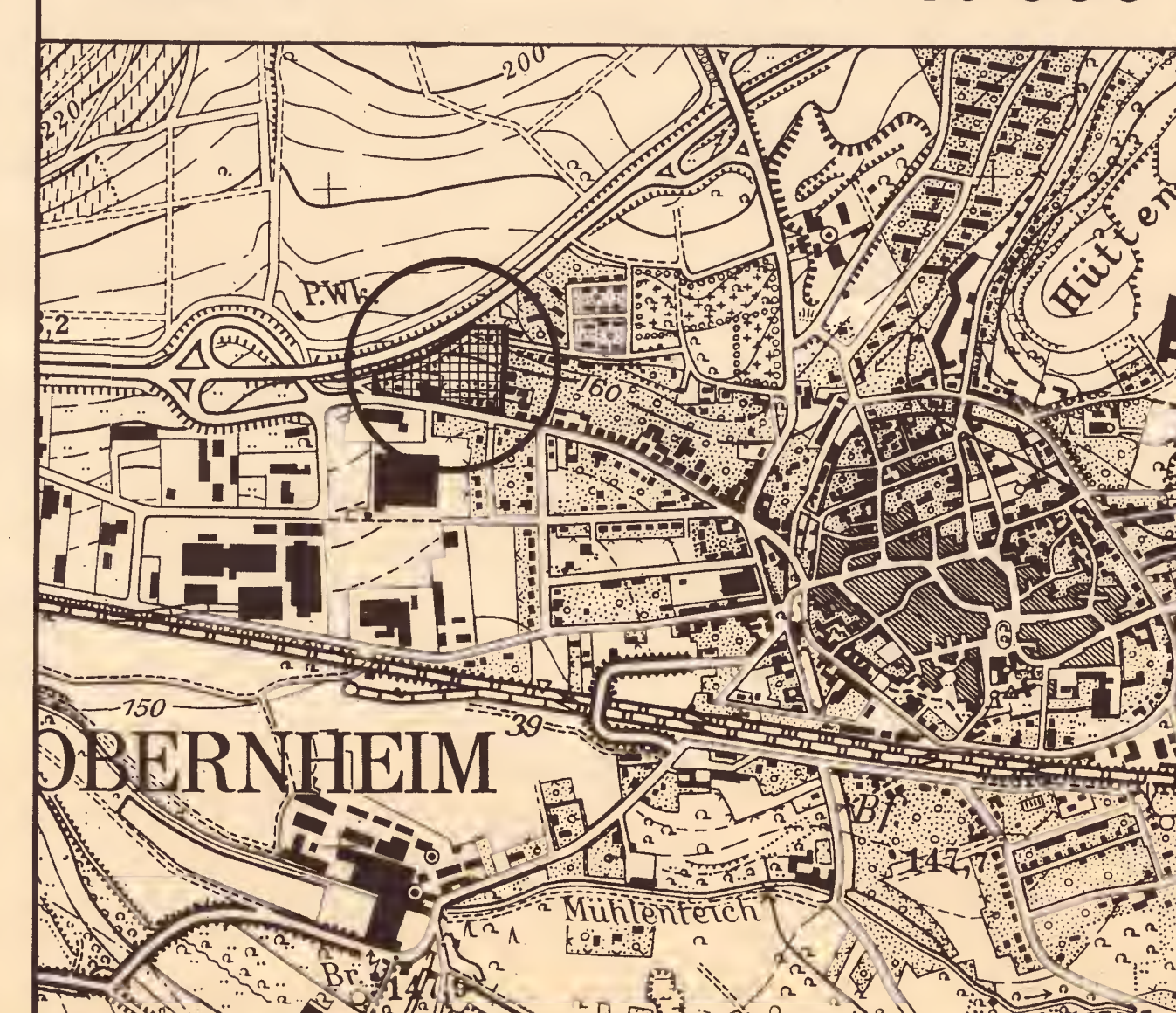
#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 1 LBauO)
  - Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
  - Die Farbe der Dacheindeckung ist, entsprechend der umgebenden Bebauung, in Rot- bis Brauntönen zu halten.
  - In Ordnungsbereich 2 sind Dachaufbauten nur in Form von Satteldächern, Dreiecksdächern oder eines Zwerchhauses zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 1 LBauO)
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)
  - Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzränge und winterharte Hecken verwandt werden.

- Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Im Bereich der festgesetzten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
- Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)
  - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächen-gleichheit nicht mehr als 0-0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.
  - Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)
  - Die Böschung an der Südseite des Wirtschaftsweges ist einschließlich Bewuchs als Hecke zu erhalten, und durch Neuanlage einer Hecke auf die gesamte Länge des Wirtschaftsweges fortzuführen.
  - Entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung sind zur Verkehrsfläche hin großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
  - Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind weitgehend geschlossen mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Laubholzflora zu bepflanzen.

**Hinweis:**  
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Punde müssen unverzüglich gemeldet werden.

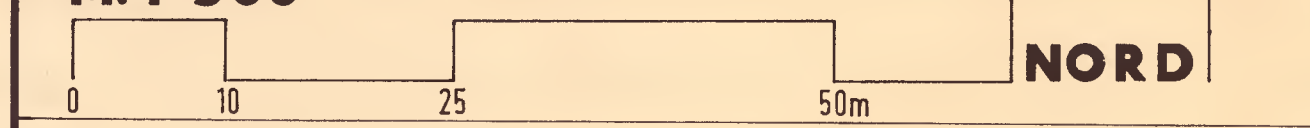
### ÜBERSICHT M. 1:10 000



### STADT SOBERNHEIM

BP. „ZWISCHEN MONZINGER STRASSE, AUF LÖHBORN, B 41“

M. 1:500



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG SOBERNHEIM - BAUABTEILUNG -

BEARB.: DIPL.-ING. RITTER GEZ.: BUCH

11/1987