

# Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am alten Schloß" Flur 5 2.Änderung M 1 : 1.000

## Legende

Planungsrechtliche Festsetzung nach PlanzV90:

Nutzungsschablone:

II	III	IV
Grund-Flächenzahl	Grund-Flächenzahl	Grund-Flächenzahl
Grund-Flächenzahl	Grund-Flächenzahl	Grund-Flächenzahl

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
  - SO Sondergebiet, Zweckbestimmung "Kurgelbiet"
- Maß der baulichen Nutzung
  - II Geschößflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - III Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze

- Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)
  - St Stellplatz

- Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)
  - Private Grünfläche

- Zweckbestimmung "Kurpark"

- Grünordnerische Maßnahmen (§9 (1) 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1)25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1)25b BauGB)
  - Bäume zur Erhaltung (Bestand nicht eingemessen, Lage teilweise entnommen aus Bepflanzungsplan "Auf Einhard"

- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
  - Flächen für den Wald

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen
  - Landespflegerische Maßnahmen

- Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche privat
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg und Anlieger)
  - Straßenbegrenzungslinie

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Ordnungsbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Nachrichtliche Übernahme:
  - Denkmalzone "Kurhaus Dhonau"
  - Hochwasserlinie mit Überschwemmungsbereich

- Informelle Darstellung:
- Trinkwasserleitung gemäß Lageplan der Verbandsgemeindewerke



Übersicht 1:25.000

## Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am Alten Schloß" Flur 5 2.Änderung

Stadt Bad Sobernheim

Bearbeitet:	Zeichnung:	Maßstab:	Blatt:	Datum:
ig/dg/kp	jb	1:1.000	1	15.09.2008



Bahnhofstrasse 9, 55571 Odernheim  
(06755) 96020 Fax 96019  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de



### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.1990 S. 132); Änderung durch Art. 3 G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 12.11.98 (GVBl. S.365); zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 04. April 2002 (BGBl. I 2002, 1193); geändert durch Art. 5 G v.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S.387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) vom 22.1.2004, zuletzt geändert am 5.4.2005
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr 71 vom 4.10.2002 S.3830); (vorherige Änderungen BGBl. I 21.8.2002, S. 3322; 11.9.2002, S. 3622; 25.11.2003, S. 2304; 6.1.2004, S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 15. Sept. 2001 (BGBl. IS. 2350); zuletzt geändert durch Art. 2 desG. v. 24. Juni 2005 I 1794
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6); in der derzeit gültigen Fassung.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	07.02.2007
Bekanntmachung	am	15.02.2007
Offenlage gem. § 3 II BauGB	vom	12.06.2008
	bis	11.07.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	28.08.2008
Ausfertigungsvermerk		
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		
Bad Sobernheim, den - 1. Sep. 2008		
Jan Neck, Stadtplanungsleiter		
In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB		
	am	11. Sep. 2008



### Textliche Festsetzungen

#### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan für die einzelnen Ordnungsbereiche angegebenen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO), zur Geschößflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2) 2 BauNVO) sowie zu den zulässigen Vollgeschossen (§ 16 (2) 3 BauNVO) als Höchstwerte festgesetzt.

**Ordnungsbereich 1 - 6:**  
Zulässig sind zu Kurzwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen.

**Ordnungsbereich 7:**  
Zulässig sind Lehmbeadeanlagen.

**Ordnungsbereich 8:**  
Zulässig sind Wirtschafts- und Wohngebäude im Zusammenhang mit der kurbetrieblichen Nutzung. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird auf 25 % beschränkt.

**Ordnungsbereich 9:**  
Zulässig sind zu Kurzwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von Einzelgebäuden mit einer Maximalfläche von 100 m<sup>2</sup>. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 3 ist ausgeschlossen. Gleichzeitig dürfen im genannten Ordnungsbereich Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als naturnahe, parkähnliche Grünfläche zu erhalten und für die Kurnutzung zu gestalten und zu bepflanzen.

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) BauNVO).

**Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Bereiche möglich. Geländeaufschüttungen für Stellplätze werden ausgeschlossen.

**Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
Im Rahmen der Grünflächen-gestaltung ist die zusätzliche Anlage von naturnahen Wasserflächen bis zu maximal 600 m<sup>2</sup> zulässig.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Für alle folgend beschriebenen Maßnahmen sind die Vorgaben vor allem hinsichtlich Pflanzenarten, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt usw. die Vorgaben aus dem Umweltbericht zu berücksichtigen.

**L1 - Erhalt und Entwicklung des Außenbereichs**  
Auf einem Teilbereich von Flurstück 50/7, Flur 5, soll als Abgrenzung zur Stellplatznutzung im Süden eine doppelte Streubestriebe mit insgesamt mindestens 10 Obstbäumen (alte, hochstämmige Sorten) angelegt werden. Die Unternehmung erfolgt extensiv als Grünland. Im nördlichen Teil des Grundstückes sollen eine Senke von 250 m<sup>2</sup> Fläche angelegt werden, in der sich eine Feuchtwegvegetation durch Sukzession entwickelt.

**L2 Anlage einer Streubestriebe am ehemaligen Wirtschaftsgebäude**  
Auf der Fläche südwestlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes sollen 4 Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) gepflanzt werden. Die Unternehmung erfolgt extensiv als Grünland.

**L3 Instandsetzung und Ergänzung der bestehenden Obstwiese südwestlich der Lufthütten mit Übergang zum Wald**  
Die alte Streubestriebe soll wieder instand gesetzt werden. Abgestorbene oder fehlende Obstbäume sind durch alte, hochstämmige Sorten zu ersetzen und die verbleibenden Obstbäume zu sanieren und dauerhaft zu pflegen. Die aufkommenen Sträucher sind zu entfernen und die Unternehmung ist durch extensive Pflege als Grünland offen zu halten. Der Übergang zum angrenzenden Wald ist als Waldsaum zu entwickeln.

**L4 Freistellung und extensive Pflege des Hangbereichs**  
Die Terrassenbereiche sind als Orchideenstandorte zu entwickeln. (Hinweis: Insbesondere hierzu sind die Ausführungen des Umweltberichtes zu beachten.) Die Gehölze sind entlang der Böschungskanten regelmäßig zurück zu schneiden.

**L5 Entfernung von Nadelbäumen**  
Bestehende Nadelbäume innerhalb der privaten Grünfläche im Hangbereich (an Ordnungsbereich 9 angrenzend) sollen entfernt werden. Weitere Nadelbäume werden am Waldschlösschen (Parzelle 407/16) entfernt. Diese Maßnahme wird gemäß § 11 BauGB gesichert.

**Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Entlang der unterirdischen Ver- bzw. Entsorgungleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der VG-Werke Bad Sobernheim festgesetzt. Weitere Leitungsrechte, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

**Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**  
Auf den mit einer Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 (1) 25 BauGB) versehenen Flächen sind die bestehenden Laubbäume bzw. Laubholzgruppen zu erhalten und zu pflegen.

Falls einzelne Bäume oder Gehölze nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die je nach Art und Alter des aufgegebenen Bestandes folgendermaßen variieren:

- Einzelbäume älter als 50 Jahre sind durch 5 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Einzelbäume älter als 25 Jahre sind durch 3 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Einzelbäume bis 25 Jahre sind durch 2 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Der Verlust von Strauchflächen ist unabhängig vom Alter flächengleich mit Arten der Artenliste zu ersetzen
- Auf den mit einer Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 (1) 25 BauGB) versehenen Flächen, sind Einzelbäume gemäß Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Für alle beschriebenen Maßnahmen sind die Vorgaben vor allem hinsichtlich Pflanzenarten, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt usw. die Vorgaben aus dem Umweltbericht zu berücksichtigen.

**Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**  
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB werden zu 100 % den privaten Bauvorhaben zugeordnet.

#### Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Zuwege, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterterrassen) befestigt werden.

**Teil 3: Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**  
**Denkmäler nach Landesrecht**  
Die Denkmalzone „Kurhaus Dhonau“ liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Rechtsverordnung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Unter Denkmalschutzbehörde zur Unterschutzstellung einer Denkmalzone gemäß §§ 5 und 8 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) ist seit 13.02.1988 in Kraft.

Gemäß § 6 (1) der o.g. Rechtsverordnung dürfen „bauliche und sonstige Anlagen und Gegenstände, die durch diese Rechtsverordnung unter Schutz gestellt sind, nur mit Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Untere Denkmalschutzbehörde

- zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
- umgestaltet oder sonst in ihrem Bestand verändert,
- in ihrem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt
- von ihrem Standort entfernt

werden (§ 13 (1) DSchPflG).

Bei zukünftigen Bauvorhaben ist die Denkmalpflege im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

**Überschwemmungsgebiet**  
Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nahe. Die im FNP dargestellte Abgrenzung dieses Gebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Änderung bzw. Anpassung dieser Grenze wurde seitens der SGD nach Genehmigung des parallel zum Bebauungsplanverfahren eingereichten wasserrechtlichen Antrages auf Ausnahmegenehmigung nach § 31 b WHG in Aussicht gestellt. Bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 b WHG bei der die oberen Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

**Trinkwasserleitung**  
Die Lage und der Verlauf der vorhandenen Trinkwasserleitung sind gemäß dem Lageplan der Verbandsgemeindewerke nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht bleibt unberührt.

**Hinweise Baugrund**  
Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

**Funde**  
Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG). Archaische Funde sind unverzüglich, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

**Brandschutz**  
Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle (siehe Begründung des Bebauungsplanes) bezüglich der bereitzustellenden Löschwassermenge sowie der Lage und Kernzeichnung von Hydranten sind zu berücksichtigen.

**Wasserrechtliche Vorgaben / Überschwemmungsgebiet**  
Das Plangebiet liegt teilweise im durch Arbeitskarte dargestellten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Nahe. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedarf daher einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 31b WHG. Zulassungstabelle hierfür ist gemäß den §§ 88, 89 und 105 Abs. 2 LWG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz - als Obere Wasserbehörde. Die Ausnahmegenehmigung kann nach § 31 b WHG erteilt werden, wenn und soweit durch das Vorhaben der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden. Ein durch das Vorhaben entstehender Retentionsraumverlust ist z.B. durch Abgrabungen auszugleichen oder die Bebauung ist so zu errichten, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (z.B. Aufständerung des Gebäudes). Dies ist in den Antragsunterlagen darzulegen. Bei der Errichtung von Gebäuden ist darüber hinaus zur Hochwasservorsorge und zur Verminderung des Schadenpotenzials die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Wasserspiegelhöhe eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100 = 151,50 m ü. NN) anzuordnen, sofern eine intensive Nutzung des Erdgeschosses (z. B. Wohnbebauung) stattfindet.

**Regenwasser**  
Nach Landeswassergesetz (§ 2 WHG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers soll vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

### Schutz angrenzender Vegetationsflächen

Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellengeräte, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

**Grenzabstände für Bepflanzungen**  
Bei Bepflanzungen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen.

**Umweltbericht**  
Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen. Folgende Artenliste ist zu berücksichtigen:

#### Bäume:

feucht	Feldahorn	trocken	Feldahorn
Acer campestre	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerie	Carpinus betulus	Sandbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Fraxinus excelsior	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel	Malus sylvestris	Esche
Quercus robur	Stieleiche	Populus tremula	Wildapfel
Salix alba	Silberweide	Prunus avium	Zitterpappel
		Prunus avium	Vogelkirsche
		Quercus petraea	Vogelkirsche
		Quercus robur	Traubeneiche
		Sorbus aria	Stieleiche
		Sorbus aucuparia	Mehlbeere
		Sorbus terminalis	Eberesche
		Tilia cordata	Elbspeier
			Winterlinde
			Hochstämmige Obstbäume alter Sorten

#### Sträucher trocken:

Cornus sanguinea	Roter Hantelagel
Corylus avellana	Haselstrauch
aquifolium	Stechpalme
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pflaumenflüchler
Loniceraxylotum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Höhlener
Viburnum lantana	Wolgler Schneeball

#### Vermerk

Dieser Plan hebt die bestehende Satzung rechtskräftiger Bebauungspläne im Änderungsbereich auf.