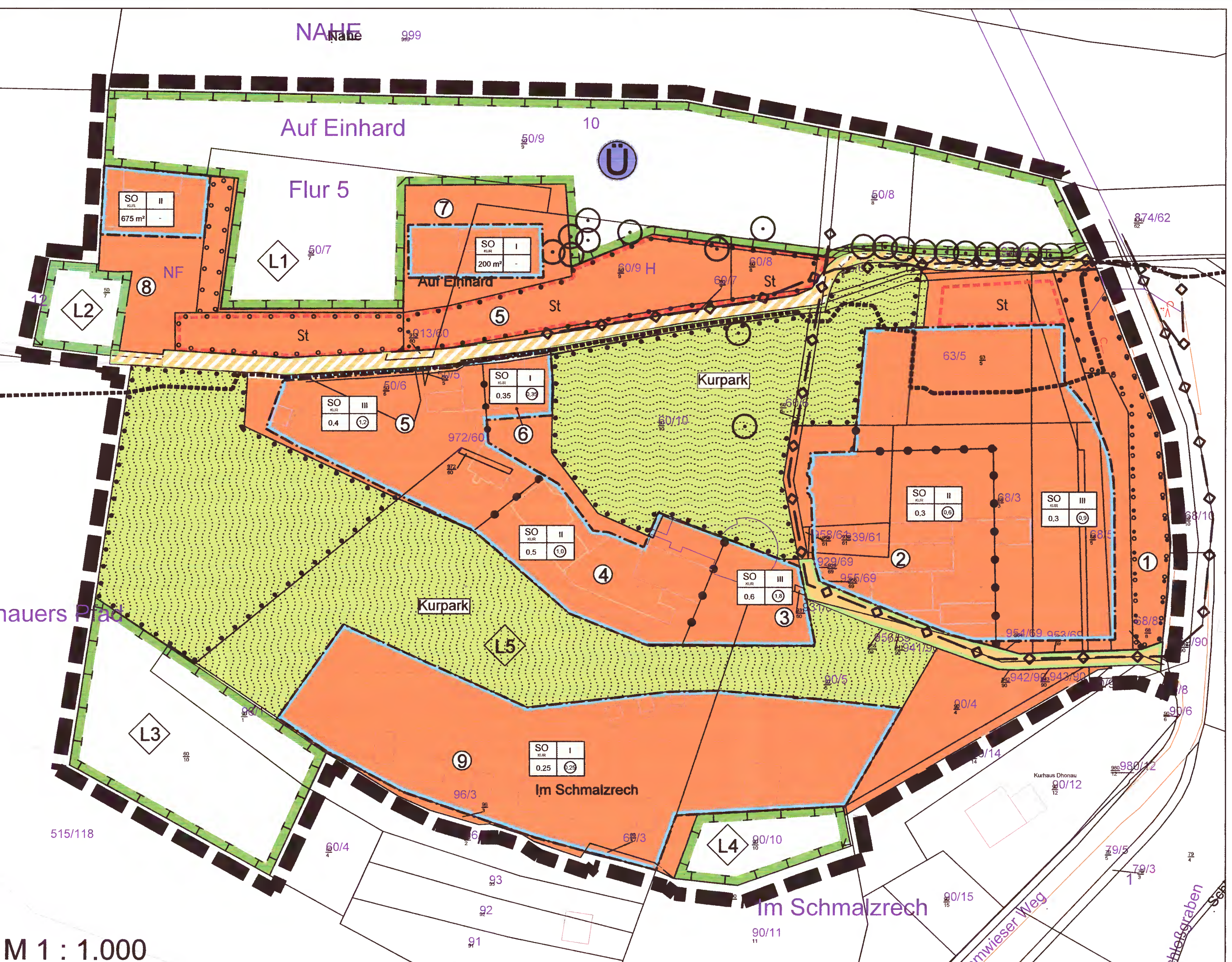


# 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am alten Schloß"



**Textliche Festsetzungen**

**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
 Als Maß der baulichen Nutzung werden die in dem Bebauungsplan für die einzelnen Ordnungsbereiche angegebenen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (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 Lehmbeeteanlagen.

**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 BauNVO 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.

Die baulichen Anlagen in den Ordnungsbereichen 1 bis 6 dürfen eine Gesamthöhe von 23,5 m bezogen auf das örtliche System der Höhen-Bestandsdokumentation nicht überschreiten.

**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. Die Errichtung einer Tiefgarage südlich der Erschließungsstraße ist zulässig.

**Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
 Im Rahmen der Grünflächenfeststellung ist die zusätzliche Anlage von naturnahen Wasserflächen bis zu maximal 600 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anlage eines Wildtiergeheges im Zusammenhang mit dem bewaldeten Bereich ist zulässig.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
 Für alle folgenden 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 Streubstreihe mit insgesamt mindestens 10 Obstbäumen (alle, 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. Diese Maßnahmen können auch im Bereich der angrenzenden Parzelle 50/1 umgesetzt werden.

**L2 Anlage einer Streubstriebe am ehemaligen Wirtschaftsgebäude**  
 Auf der Fläche südwestlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes sollen 4 Obstbäume (alle, hochstämmige Sorten) gepflanzt werden. Die Unternehmung erfolgt extensiv als Grünland, entlang des Weges können auch Sträucher gepflanzt werden.

**L3 Instandsetzung und Ergänzung der bestehenden Obstwiese südwestlich der Lufthütten mit Übergang zum Wald**  
 Die alte Streubstriebe 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 aufgekommene 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. Versorgungsleitungen 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. Laubgehölzgruppen 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 ausgegebenen 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. Schotterrasen) befestigt werden.

**Teil 3: Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**

**Überschwemmungsgebiet**  
 Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nahe. Die aktuelle Abgrenzung dieses Gebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Ausnahme genehmigung gemäß § 78 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.

**Teil 4: 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) DSchPRG rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPRG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPRG). Archaische Funde sind unverzüglich, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

**Brandschutz**  
 Die Vorgaben der Brandschutzzeitsstelle (siehe Begründung des Bebauungsplanes) bezüglich der bereitzustellenden Löschanlagen sowie der Lage und Kennzeichnung von Hydranten sind zu berücksichtigen.

**Wasserrechtliche Vorgaben / Überschwemmungsgebiet**  
 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des mit Arbeitskarte nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe bzw. grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet an. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedarf daher einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nach § 78 WHG. Zulassungsstelle hierfür ist gemäß den §§ 88, 89 und 105 Abs. 2 LWG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz - als Obere Wasserbehörde. Eine Ausnahme genehmigung nach § 78 WHG kann grundsätzlich nur außerhalb des Abflussbereiches 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 Abgraben 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 Wasserspiegellage eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100 = 145,38 m ü. NN zzgl. 50 cm Freibord) anzuordnen, sofern eine intensive Nutzung des Erdgeschosses (z. B. Wohnbebauung) stattfindet. Ein Großteil des Bebauungsplanbereiches befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich wird bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet. In diesem Bereich wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenpotential bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. einem Überströmen der Anlagen möglichst gering zu halten.

**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. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 2 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

- Legende**
- Planungsrechtliche Festsetzung nach PlanZV90:**  
 Nutzungsschablone: SO (Sondergebiet, Zweckbestimmung "Kurgebiet")
- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
    - SO Sondergebiet, Zweckbestimmung "Kurgebiet"
  - Maß der baulichen Nutzung
    - II Geschossflächenzahl
    - 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
    - Kurpark 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 Bebauungsplan "Auf Einhard"
  - 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
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
    - ② Ordnungsbereich
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Nachrichtliche Übernahme:
    - Hochwasserlinie mit Überschwemmungsbereich
  - Informelle Darstellung:
    - Trinkwasserleitung gemäß Lageplan der Verbandsgemeindewerke

**Schutz angrenzender Vegetationsflächen**  
 Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18520 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf geschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufrümmen 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
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzaltnuss	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Malus sylvestris</i>	Malus
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelbeere
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
		<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
		<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbere
		<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
			Hochstämmige Obstbäume aller Sorten

**Sträucher trocken:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnagel
<i>Cornus avellana</i>	Häsel
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenwästel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhülchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolfling Schneeball

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

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	vom	26.04.2010
Bekanntmachung	am	06.05.2010
Beschluss zur Offenlage		12.12.2013
Offenlage gem. § 3 II BauGB	vom	14.02.2014
	bis	13.03.2014
Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4 a BauGB	vom	01.04.2014
Erneute verkürzte Offenlage gem. § 4 a BauGB	vom	18.04.2014
	bis	07.05.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	15.09.2014
Ausfertigungsvermerk		
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		
Bad Sobernheim, den 06.10.2014		
Greiner, Stadtbürgermeister		
In Kraft treten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB	am	- 9. Okt. 2014



**3. Änderung des Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am Alten Schloß"**

Stadt Bad Sobernheim

Bearbeitet: jg/dg/kp	Zeichnung: jbj/k	Maßstab: 1:1.000	Blatt: 1	Datum: 02.10.2014
----------------------	------------------	------------------	----------	-------------------

landschaftsarchitekten  
**gutschker-dongus**

Hauptstraße 34, 55571 Odernheim  
 (06755) 969360 Fax 96936-60  
 E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
 www.gutschker-dongus.de