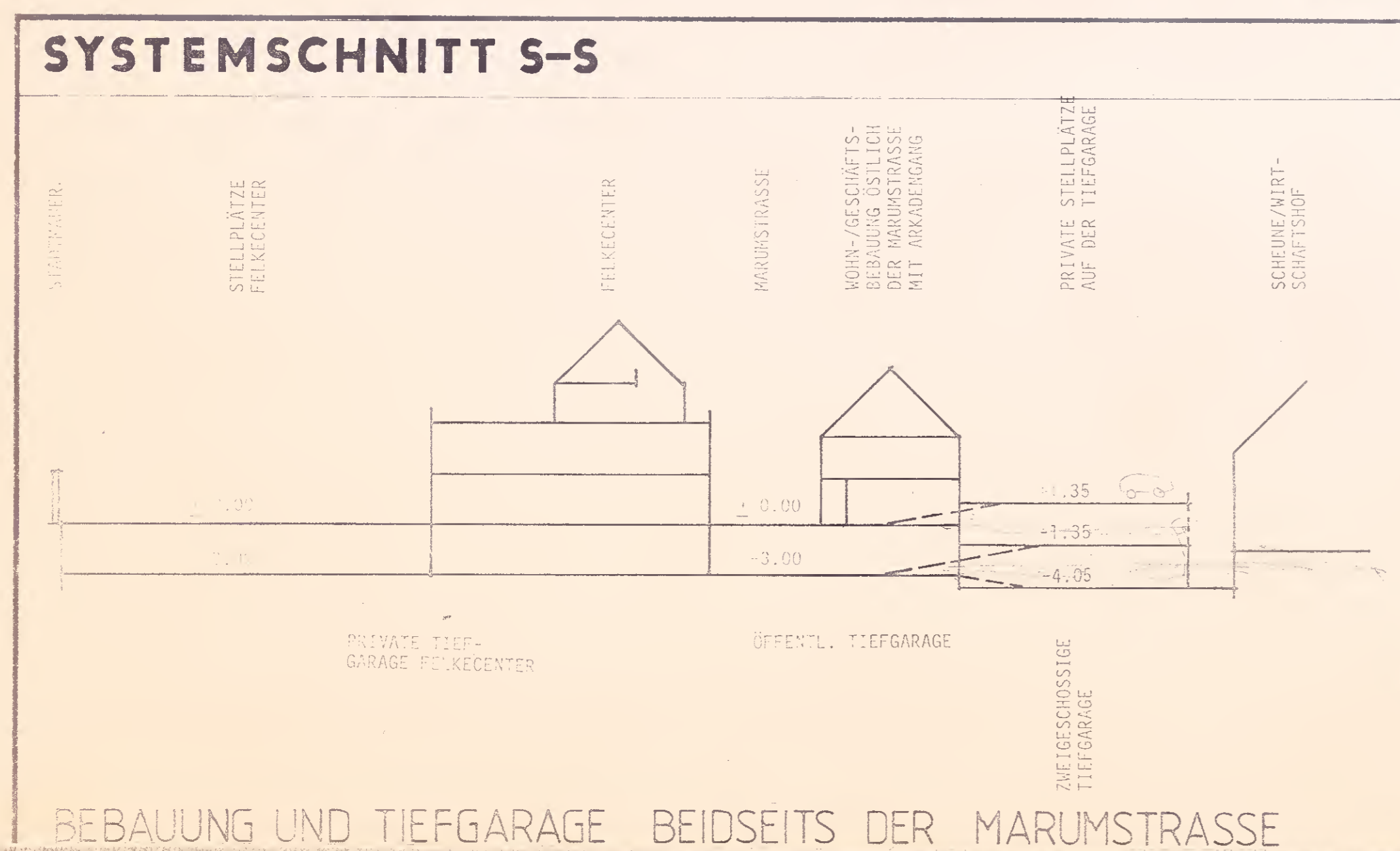
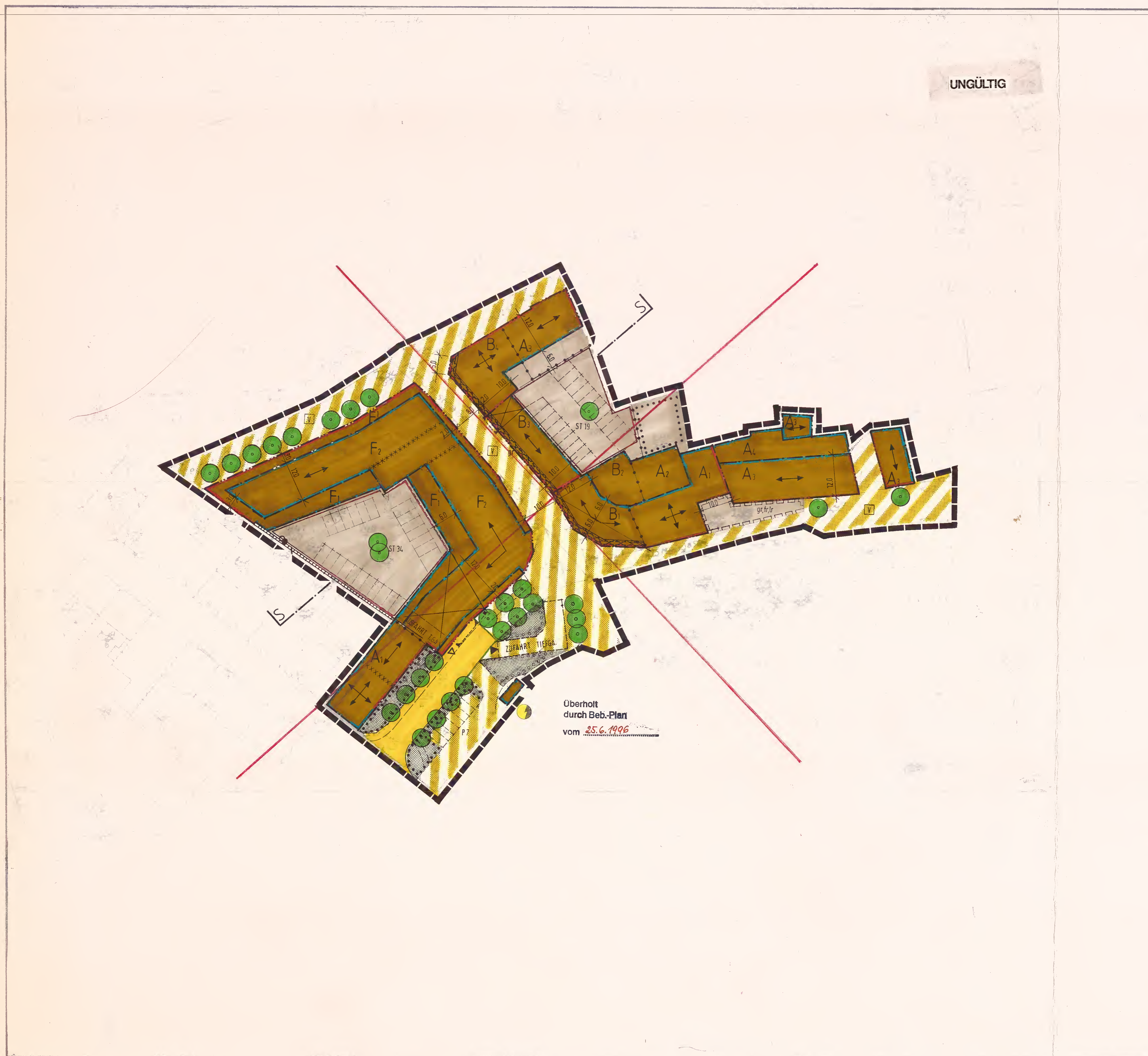


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOBERNHAIM FÜR DAS TEILGEBIET „ZWISCHEN KREUZSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND NEUGASSE“ FLUR 7

## DUPLIKAT M. 1:500



### NUTZUNGSSCHABLONE

Kerngebiet	Z <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>	A <sub>2</sub>	A <sub>3</sub>	A <sub>4</sub>
Gebietsart	MK, 1,0	MI, 0,8	MI, 0,8	MI, 0,8	MI, 0,8
Bauweise	g	g II-III	g II	g II	g I
Freihöhe	gD	gD	gD	gD	gD
TPmax	12,0m	9,0m	9,0m	8,0m	7,0m
gD	45°	30-50°	30-50°	30-50°	30-50°

F <sub>1</sub>	F <sub>2</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>3</sub>	B <sub>4</sub>
MK, 1,0	MK, 1,0	MK, 1,0	MK, 1,0	MK, 1,0	MK, 1,0
g II	g III	g III	g II	g II	g II
TPmax	TPmax	TPmax	TPmax	TPmax	TPmax
9,0m	12,0m	9,0m	8,0m	8,0m	7,0m
FD	45°	30-50°	30-50°	30-50°	30-50°

### TEXTFESTSETZUNGEN LEGENDE, PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHT

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; identisch mit einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Sobernheim (nachrichtlich)

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
1. Gartenbetriebe  
2. Tankstellen  
3. Vergnügungstätten  
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):  
1. Vergnügungstätten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
Allgemein zulässig sind (§ 1 Abs. 4 Nr. 6 BauNVO):  
1. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
0,6 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)  
z.B. 0,6 als Höchstwert; soweit die Bestimmungen nach LBAuO sowie die Festlegung der überbaubaren Fläche nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingt  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO), z.B. I  
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO), z.B. II - III  
III Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 BauNVO), z.B. III

**4. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 und § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
Baugrenze ist das nächstgelegene Gehwegniveau. Bei Neigungen gilt das NH-Maß des mittleren Punktes der Front an Gehweg.  
TPmax 9,0m Traufpunkt als Höchstgrenze z.B. max. 9,00 m.  
Der Traufpunkt bemißt sich bei Flachdächern am Schnittpunkt zwischen Fassade und Oberkante Rohdecke; bei geneigten Dächern am Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachhaut.

**5. Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
Unterschreitungen der Abstandsflächen gem. § 8 Abs. 11 Nr. 2 LBAuO können zugelassen werden.  
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Rücksprünge von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze durch Erker, Treppenhäuser, Wintergärten und Pergolen können bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und bis zu einer Länge von einem Drittel der Bauteillänge erlaubt werden, sofern der öffentliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und überbaubarer Fläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht erlaubt (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1)  
Freizuhalten der Durchgang im Erdgeschoß  
Eine genaue Standortlage und Dimensionierung bleibt der Bauausführung vorbehalten  
Arkaden  
Die genaue Dimensionierung bleibt der Bauausführung vorbehalten. Die lichte Höhe muß mind. 3,00 m betragen. Die Durchgangsbreite der Arkaden muß mind. 2,00 m betragen.

**6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Ausrichtung der Hauptkörperlängsseite = Hauptfirstrichtung  
Für untergeordnete Bauteile sind Nebenfirstrichtungen erlaubt  
gD geneigtes Dach  
Sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen  
FD Flachdach  
Sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen  
30°-50° Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO) z.B. mindestens 30°, maximal 50°  
XXXXXX Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Dachneigung sowie der Stellung baulicher Anlagen

**7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
ST Stellplätze (§ 12 BauNVO)  
Ein- bzw. Ausfahrbereich

**8. Fläche für besondere Nutzungszwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**  
TGA Tiefgarage (Stellplätze, Garagen und Parkplätze mit ihren Nebenanlagen) (§ 12 Abs. 5 BauNVO)  
Einfahrt zur Tiefgarage  
Ausfahrt von der Tiefgarage  
Öffentliche Stellplätze in Tiefgarage  
Private Stellplätze in Tiefgarage  
Nutzungsgrenze privat / öffentlich

**9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn / Gehweg)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
P Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze  
ZUFABRT Zweckbestimmung: Zufahrt Tiefgarage

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
gr Gehrecht  
fr Fahrrecht  
lr Leitungsrecht

**11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Anpflanzen von Bäumen  
Pflanzvorschläge siehe landespflegerischer Planungsbeitrag  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Auf 10 qm Bodenfläche sind 4 Sträucher oder 1 Baum zu pflanzen  
Fensterlose Wände sind mit Ausnahme von Natursteinmauern ab einer Größe von 30 qm mit Klettergewächsen zu begrünen  
Pflanzvorschläge siehe landespflegerischer Planungsbeitrag

**13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Erhaltung als Grünanlage mit Bäumen und Sträuchern  
Erhalt des Rebewuchses

**14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

**15. Sonstiges**  
Vermauerung  
Stadtmauer  
Geplante Grundstückseinteilung

**16. Nachrichtliche Übernahme**  
Grundstücksgrenze  
Parzellennummer  
Hauptgebäude mit Hausnummer  
Nebengebäude

**17. Hinweise**  
a) Kulturdenkmäler  
Denkmalfunde müssen gemäß § 17 DschPflG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Verwaltung gemeldet werden.  
b) Landespflegerischer Beitrag (Anlage 1)  
Die Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen sind dem landespflegerischen Beitrag zu entnehmen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Rechtsgrundlage  
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 08. APRIL 1991 (GVBl. S. 118), in Kraft seit 01. April 1991.  
Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungsatzung der Stadt Sobernheim und die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Sobernheim.  
Ausnahme: Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Dachneigungen sind maßgebend. Nebenfirstrichtungen sind erlaubt.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 225), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil 1, S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Sobernheim vom 17.02.1993 nach § 2 (1) BauGB und 30.05.1994

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat Sobernheim vom 30.05.1994 in der Zeit vom 07.11.1994 bis einschließlich 07.12.1994 nach § 3 BauGB ausgelegen.

gez. Janneck der Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 10.12.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Gehört zum Bescheid vom 04.04.1995, Az.: 379-5103/1c Bezirksregierung Koblenz

Gez. Janneck der Stadtbürgermeister

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

gez. Vogt, Baudirektor

Ausfertigungsvermerk  
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.

Die erstübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Sobernheim, den 24.4.1995

27.04.1995 in Kraft getreten aufgrund der Bekanntmachung veröffentlicht in Amtsblatt Nr. 17

gez. Janneck Stadtbürgermeister

24.04.1995 von 27.04.1995

## STADT SOBERNHAIM BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN KREUZSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND NEUGASSE“ FLUR 7 PLAN I „ÜBER DER ERDOBERFLÄCHE“

M. 1:500

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
SOBERNHAIM - BAUABTEILUNG

DICK DICK 10/1994