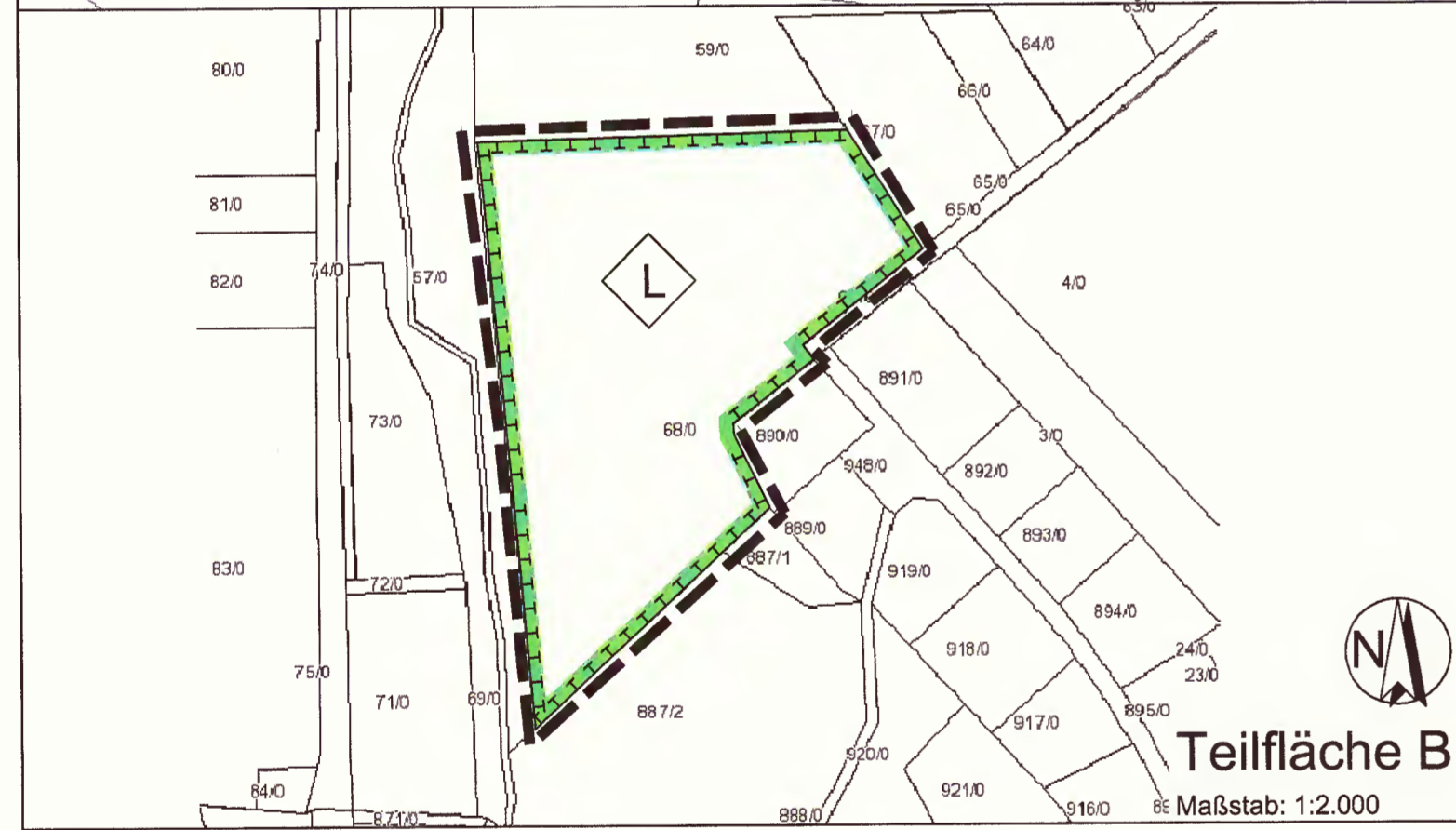


# Bebauungsplan "Unter den fünfzehn Morgen" Flur 10

1. Änderung



## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Lager- und Maschinenhallen sowie Lager- und Stellplätze zugelassen (§ 1 (4) BauNVO).  
 Alle Ausnahmen, die in dem Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).  
 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte zur Größe der zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 und 4 BauNVO) als Höchstwerte festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe wird das derzeitige Geländeuveau festgesetzt (§ 18 (1) BauNVO).

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

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**  
 Das anfallende Regenwasser der Dachfläche soll in der festgesetzten Fläche zurückgehalten werden.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
 Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird das Flurstück 68/0, Flur 48, Bad Sobernheim festgesetzt (Maßnahme „L“). Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Der zentrale Bereich der Fläche ist als Dauergrünland offen zu halten. Statt der bisher durchgeführten Mulchmahd soll die Fläche einmal im Jahr gemäht werden mit Abtransport des Mähgutes. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.  
 An der südöstlichen Grundstücksgrenze, entlang des Asphaltweges, soll auf einem Längenschnitt von ca. 20 m eine Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Die Hecke ist dreireihig zu pflanzen. Alternativ kann dort auch eine Baumreihe aus 4 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen gepflanzt werden.  
 Im südlichen Teilbereich der Fläche soll die bestehende Hangverbuchung auf mindestens 50 % zurückgedrängt und dauerhaft offen gehalten werden. Bestehende Obstbäume sind falls notwendig durch einen Pflegeschnitt zu sichern. Auf der Fläche sind zusätzlich 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

## Verfahrensvermerke

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	vom	30.05.2005
<b>Bekanntmachung</b>	am	01.09.2005
<b>Offenlage</b> gem. § 3 II BauGB	vom	06.01.2006
	bis	06.02.2006
<b>Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 BauGB	am	22.03.2006
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.	
Bad Sobernheim, den	10.04.2006	
Jahnack, Stadtbürgermeister		
<b>In Kraft treten mit</b> Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB	am	20.04.2006

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung mit der Neufassung des Baugesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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. 468).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 12.11.98 (GVBl. S.365); zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 398).
- 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. 24.8.2004 BGBl. I 1359.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S.397).
- 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. September 2001 (BGBl. I S. 2350); zuletzt geändert durch Art. 2 desG. v. 18. Juni 2002 BGBl. I S. 1914.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-4); in der derzeit gültigen Fassung.

- Bäume:**  
 Acer campestre  
 Acer pseudoplatanus  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Malus sylvestris  
 Populus tremula  
 Prunus avium  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus torminalis  
 Tilia cordata
- Feldahorn**  
 Bergahorn  
 Sandbirke  
 Hainbuche  
 Rotbuche  
 Esche  
 Wildapfel  
 Zitterpappel  
 Vogelkirsche  
 Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Mehlbeere  
 Eberesche  
 Elsbeere  
 Winterlinde
- Sträucher:**  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Ilex aquifolium  
 Cytisus scoparius  
 Eucorymus europaea  
 Lonicera xylosteum  
 Rhamnus frangula  
 Rhamnus cathartica  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Salix caprea  
 Sambucus racemosa  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana
- Roter Hartriegel**  
 Hasel  
 Stiechpalme  
 Besenginster  
 Pfaffenröhren  
 Heckenkirsche  
 Faulbaum  
 Kreuzdorn  
 Schlehe  
 Hundrose  
 Salweide  
 Traubenholunder  
 Holunder  
 Wolliger Schneeball

Pflanzvorschlüge für die Fassadenbegrünung finden sich im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag. Bei der Verwendung von Obstbäumen soll auf alte, regionaltypische Sorten zurückgegriffen werden.

**Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**  
 Die festgesetzte Fläche und Maßnahme „L“ nach § 9 (1) 20 BauGB sowie die zugehörigen Maßnahmen werden zu 100 % als Ausgleich für die Baufläche festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen „A bis D“ nach § 9 (1) 25 a BauGB werden zu 100 % als Ausgleich für den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

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

Die Zuwege, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrassen) befestigt werden.

Einfriedigungen sind nur bis max. 2 m Höhe als Zaun ohne massiven Sockel zulässig.

Die Lager- und Maschinenhalle ist mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die Farbgebung der Halle soll unauffällig und landschaftsangepasst sein. Eine grelle Farbgebung ist auszuschließen.

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

### Altablagerung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die Altablagerung mit der Reg.-Nr.: 133 074 501-215 betroffen, die entsprechend der Katasterangaben zwischen 1975 und 1985 mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt wurde. Die für die Nachbargrundstücke durchgeführte Bodenuntersuchung zeigte keine Hinweise auf eine über die Angaben der Kartierung hinausgehende Kontamination. Bei der Bebauung ist eine eventuelle Offenlegung oder Abgrabung der Ablagerung zu dokumentieren. Dies bedeutet, es sind die betroffenen Massen zu erfassen, eine Analyse über die Zusammensetzung zu erstellen sowie der Nachweis über Verwaltung oder Beseitigung zu führen (detailliert siehe hierzu in der Begründung „Allgemeine Nebenbestimmungen zur Altablagerung“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord).

## Hinweise

### Baugrund

Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.  
 Bei der Errichtung von Bauwerken ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse mit Setzungen und langandauernden Setzungsdifferenzen zu rechnen. Gebäude sollten deshalb möglichst setzungsunempfindlich (z.B. Stahlkonstruktion) geplant werden. Statisch unbestimmt gelagerte Bauwerke können auf Bodenplatten gegründet werden.

### Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische 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). Archäologische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

### 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, Baustellenfahrzeuge, 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, landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des Umweltberichtes zu berücksichtigen.  
**Benachbartes Bahnbetriebsgelände**  
 Durch die angrenzende Bahnlinie ist die Baufläche von Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn betroffen. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Die DB-Netz-AG weist aus diesem Grunde darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn entschädigungslos auf Kosten des Bauherrn durchzuführen sind.

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten verursacht werden.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

### Regenwasserversickerung

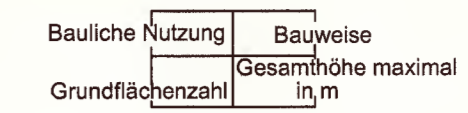
Grundsätzlich soll eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Im Hinblick auf die kartierte Altlast ist durch eine hydrogeologische Untersuchung die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen. Ist aufgrund der Altlast eine Versickerung nicht möglich, kann die Fläche abgedichtet auch zur Rückhaltung genutzt werden und zeitverzögert über den angrenzenden Flutgraben entwässert werden.

## Vermerk

Dieser Plan hebt die Satzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes im Änderungsbereich auf.

## Planzeichenerklärung

nach der PlanzV 1990



### Nr. 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

### Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung

**GH max.** Maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen in m  
**0,6** Grundflächenzahl

### Nr. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise  
 Baugrenze

### Nr. 7 Flächen für Ablagerung

Umgrenzung von Flächen (Quelle: Altlastenkataster)

### Nr. 8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Altablagerung (Reg. Nr. 133 074 501-215)  
 Hauptversorgungsleitung unterirdisch; (Nachrichtliche Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan)

### Nr. 9 Grünflächen

Private Grünflächen

## Nr.10 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen
- Hochwasserrückhaltebecken
- Regenrückhaltebecken

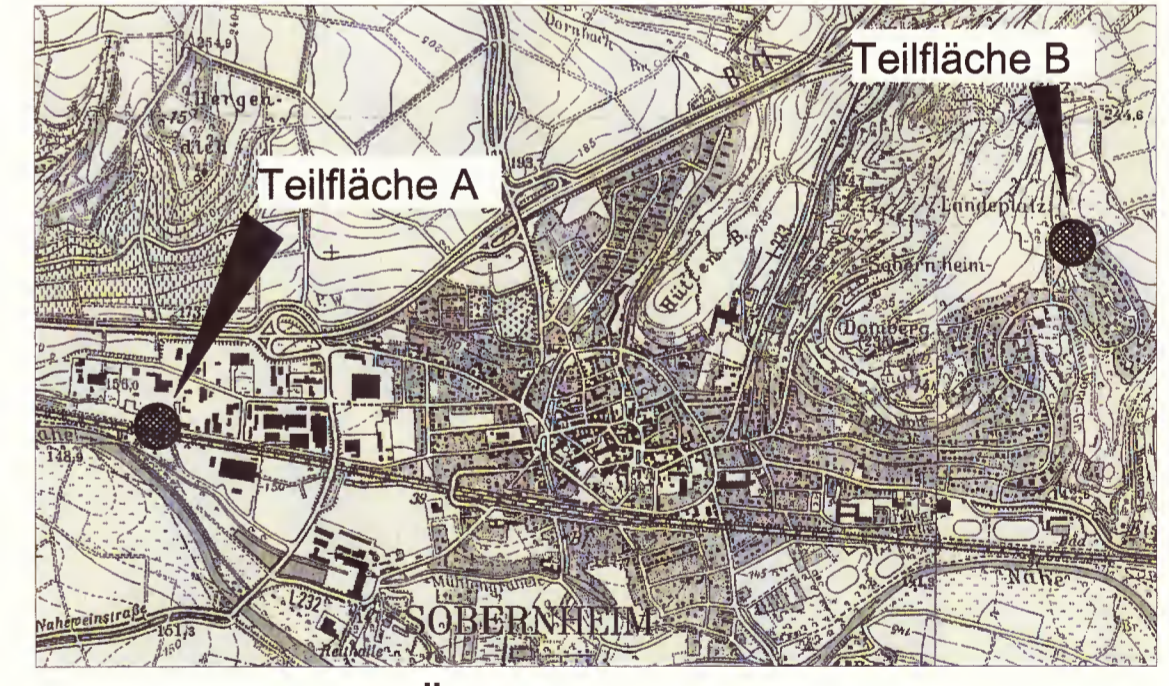
## Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen
- Landespflegerische Maßnahme
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen (A-D)

## Nr. 15 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- mit Leitungsrechten belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche und vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweis:  
 Das amtliche Kataster dient lediglich als Orientierungshilfe.  
 Für Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.



Übersicht 1:25.000

1	07.12.2005
1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Unter den fünfzehn Morgen" Flur 10	
Stadt Bad Sobernheim	
Bearbeitet: jg	Zeichnung: cw
Blatt: 1	Maßstab: s. Teilflächen



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