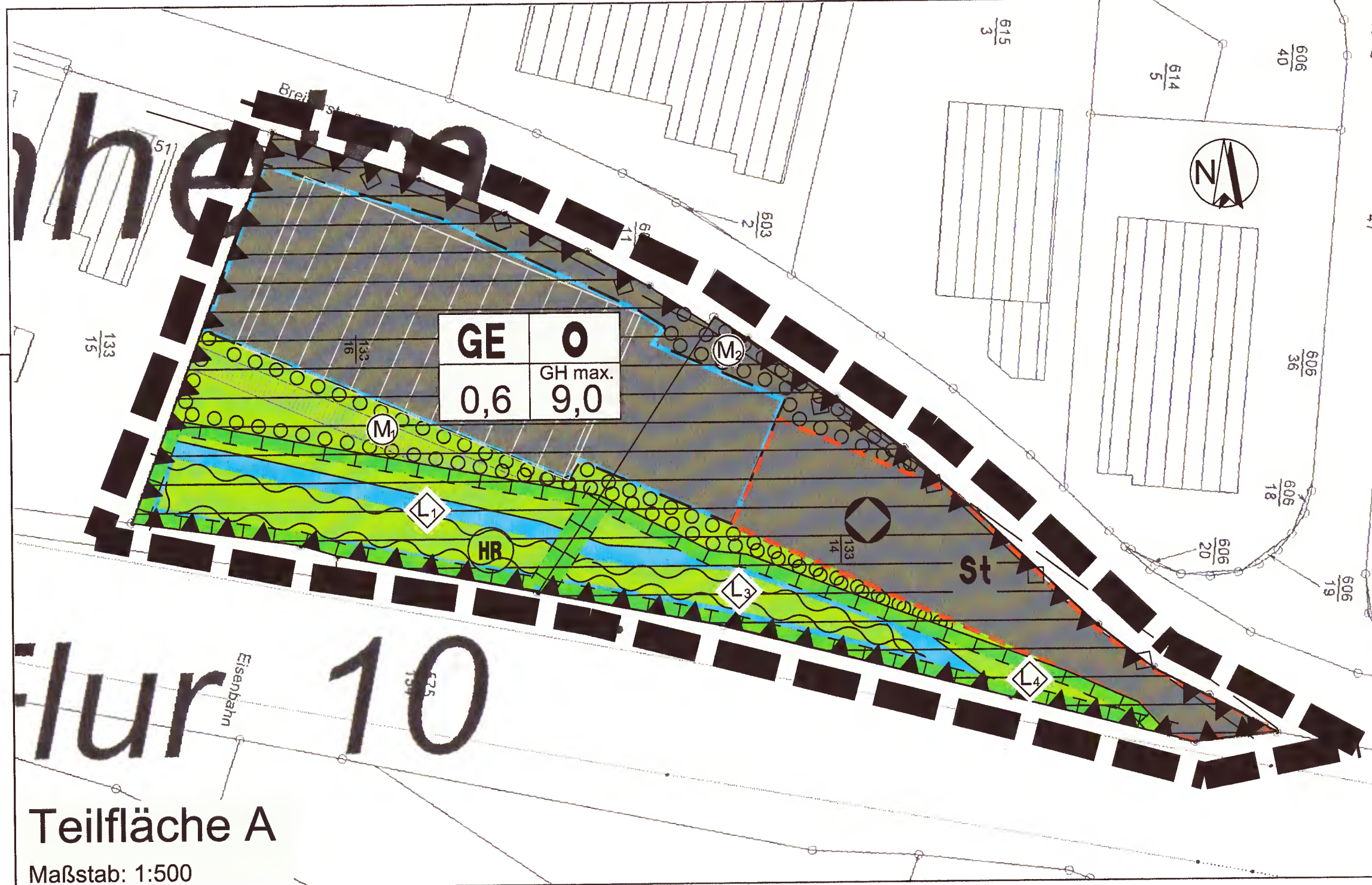
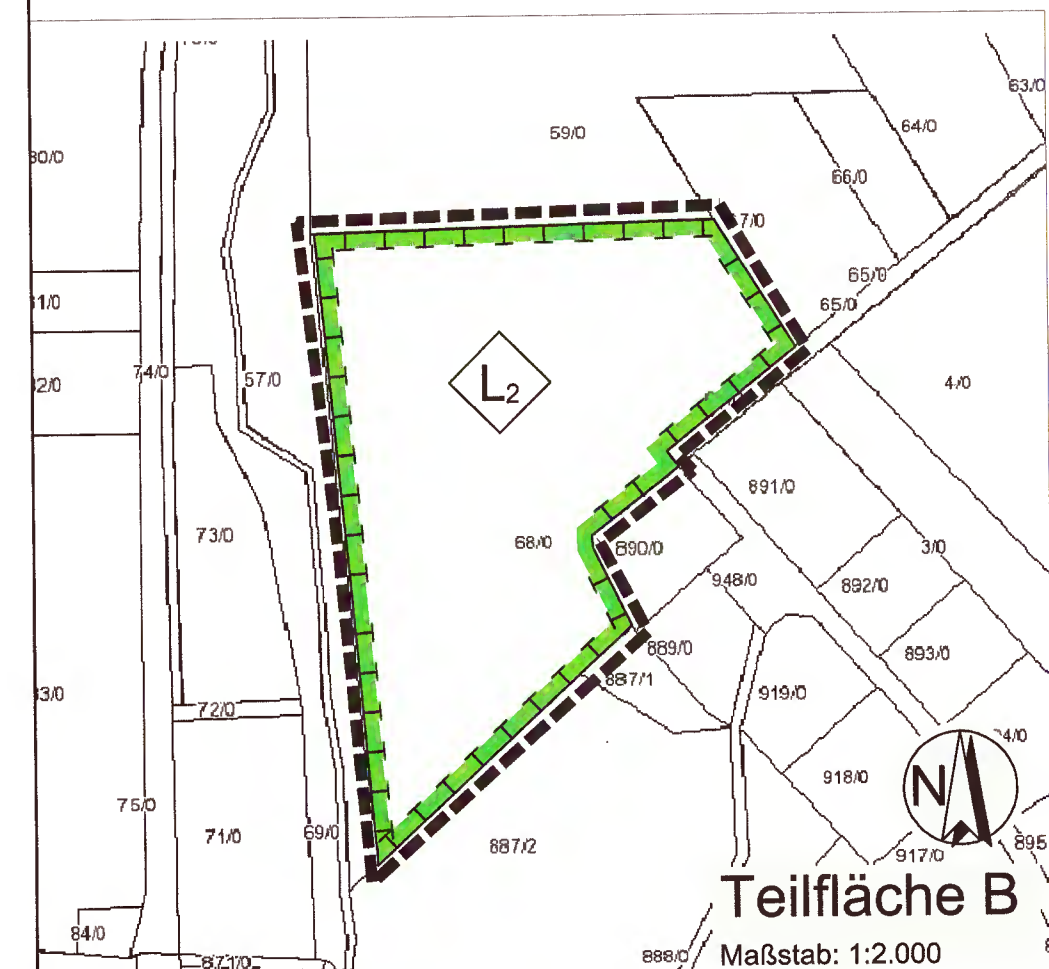


# Bebauungsplan "Unter den fünfzehn Morgen" Flur 10

2. Änderung



Teilfläche A  
Maßstab: 1:500



Teilfläche B  
Maßstab: 1:2.000

Die Planunterlage (gem. § 1 PlanzV 90) ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom November 2005. Die Übereinstimmung der Plandarstellungen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters wird hiermit bescheinigt.  
Bad Kreuznach, den  
Katasteramt (Siegel)

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung vom 23. September 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)**  
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005, GVBl. 2005, S. 387
- Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**  
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
In der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
In der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

## 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 Geländeebene 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 Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 18 BauGB)**  
Der parallel zur Bahnlinie verlaufende Seitengraben wird als Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt und in seiner Lage und Funktion gesichert.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Zum Schutz und zur Sicherung von bereits festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsflächen, werden entsprechend der bisherigen Planaussagen folgende Flächen und Maßnahmen (L1 - L4) festgesetzt.  
**Fläche und Maßnahme L1:** Die bestehende Grabenvegetation ist zu erhalten und zu schützen. Entlang der oberen Böschungskante zum Flutgraben sind in 3 parallelen Pflanzreihen standortheimische Gehölze (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Bestehende Bäume sollen erhalten und in die Pflanzung integriert werden.  
**Fläche und Maßnahme L2:** Das Flurstück 68/0, Flur 48, Bad Sobernheim wird als Kompensationsfläche festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Der zentrale Bereich der Fläche ist als Dauergrünland offen zu halten. Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.  
An der südöstlichen Grundstücksgrenze, entlang des Asphaltweges, ist auf einem Längenschnitt von ca. 20 m eine Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. 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.  
**Fläche und Maßnahme L3:** Entlang der oberen Böschungskante zum Flutgraben sind in 3 parallelen Pflanzreihen standortheimische Gehölze (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Bestehende Bäume sollen erhalten und in die Pflanzung integriert werden.  
**Fläche und Maßnahme L4:** Die Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste durchgängig zu bepflanzen. Eine bestehende Weißdornhecke ist in die Bepflanzung zu integrieren.

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

**Schutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie sind auf den Flächen Beleuchtungsanlagen jeglicher Art blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Ohne Schutzvorkehrungen gegen Immissionen vom Bahnbetriebsgelände sind auf den Bauflächen nur eingeschränkte Nutzungen zugelassen.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**  
Auf den festgesetzten Flächen (M1 und M2) sind folgende Pflanz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:  
**Fläche M1:** Die Grünfläche ist mit standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.  
**Fläche M2:** Die gekennzeichnete und nicht überbaubare Fläche entlang der Straße ist mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Auf Baumpflanzungen ist in diesem Bereich aufgrund des Leitungsrechtes zu verzichten oder mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**Sämtliche Pflanzungen** sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben vorzunehmen. Bezüglich der Anlage und Pflege sind die Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen. Mindestpflanzqualität bei Heckenpflanzungen: Hecke/Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm für Bäume; verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm für Sträucher. Mindestpflanzqualität bei Obstzelebäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm. Für die Sträucher sind Pflanzen einer Art jeweils in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand in den Hecken und Flächenpflanzungen beträgt ca. 1 m. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB und (§ 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

**Bäume:**  
*Acer campestre* Feldahorn, *Prunus avium* Vogelkirsche, *Acer pseudoplatanus* Bergahorn, *Quercus petraea* Traubeneiche, *Betula pendula* Sandbirke, *Quercus robur* Stieleiche, *Carpinus betulus* Hainbuche, *Sorbus aria* Mehlbeere, *Fagus sylvatica* Rotbuche, *Sorbus aucuparia* Eberesche, *Fraxinus excelsior* Esche, *Sorbus torminalis* Elsbeere, *Malus sylvestris* Wildapfel, *Tilia cordata* Winterlinde, *Populus tremula* Zitterpappel  
**Sträucher:**  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel, *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn, *Corylus avellana* Hasel, *Prunus spinosa* Schlehene, *aquifolium* Stechpalme, *Rosa canina* Hundrose, *Cytisus scoparius* Besenginster, *Salix caprea* Salweide, *Euonymus europaea* Pfaffenhütchen, *Sambucus racemosa* Traubenholunder, *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche, *Sambucus nigra* Holunder, *Rhamnus frangula* Faulbaum, *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
Pflanzvorschläge für die Fassadenbegrünung finden sich im landespflegerischen Planungsbeitrag. Bei der Verwendung von Obstbäumen soll auf alte, regionaltypische Sorten zurückgegriffen werden.

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)**  
Der Bestand an standortheimischen Bäumen und der Weißdornhecke innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist zu erhalten.

**Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**  
Die festgesetzte Flächen und Maßnahmen L2, L3 und L4 nach § 9 (1) 20 BauGB sowie die zugehörigen Maßnahmen werden zu 100 % als Ausgleich für die Baufläche festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche und Maßnahme L1, nach § 9 (1) 20 BauGB wird zu 100 % als Ausgleich für den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und dem Planungsträger zugeordnet.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen M1 und M2 nach § 9 (1) 25 a BauGB werden zu 100 % als Ausgleich für die Baufläche 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. Schotterterrassen) 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 sind folgenden Nebenbestimmungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu beachten:

**Allgemeine Nebenbestimmungen zur Bauordnungsänderung der Stadt Bad Sobernheim "Unter den fünfzehn Morgen"**

- Die Tiefbauarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
- Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Siedlungsabfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD zu benachrichtigen.  
2.1. Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.  
2.2. Belastete Aushubmassen sind möglichst im Hinblick auf Behandlung/Verwertung oder Beseitigung nach Kontaminationsgrad/Schadstoff zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung- soweit möglich einer Bodenbehandlungsanlage- zuzuführen.  
2.3. Sie sind so zwischenzulagern, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.  
2.4. Die Entsorgung von belasteten Aushubmassen und sonstigen Abfällen ist im gutachtlichen Bericht zu dokumentieren.  
2.5. Bei Überschreitung der Z2-Werte im Feststoff für Boden oder Technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA M 20) sind die Aushubmassen als besonders überwachungsbedürftige Abfälle der SAM anzudienen. Belege der Entsorgungsnachweise sind gemäß der Nachweisverordnung 3 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen.
- Nach Abschluss aller wesentlichen Tiefbauarbeiten ist ein zusammenfassender Bericht der SGD vorzulegen.  
Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Bodenschuttkatasters darzustellen.

Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten verunreinigten Massen, vgl. Punkte 2.4 und 2.5, ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmestattbestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

## 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 archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPIG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG). Archaische 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, Baustelleneinrichtungen, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf geschützten 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.

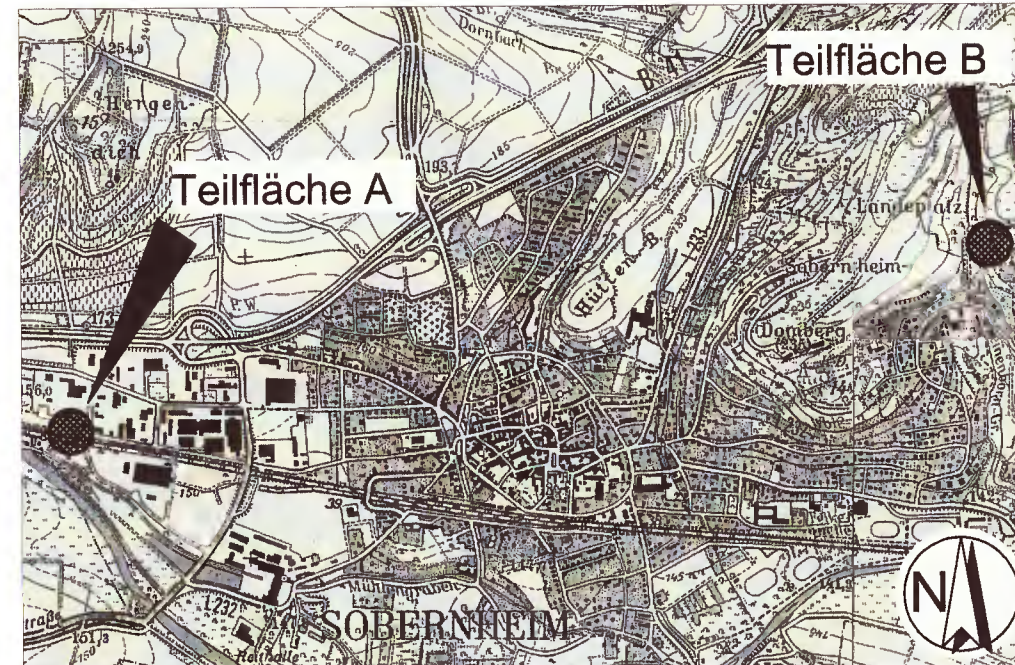
**Umweltbericht**  
Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen.

**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 über die belebte Bodenschicht erfolgen und als offene und flächenhafte 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 das Wasser zeitverzögert über den angrenzenden Flutgraben entwässert werden. Eine Einleitung in das örtliche Trennsystem zur Abwasserbeseitigung kommt dann in Betracht, wenn andere Lösungen nur mit einem unverträglich hohen Aufwand realisiert werden können.

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

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	vom 30.10.2006
Bekanntmachung	am 09.11.2006
Offenlage gem. § 3 II BauGB	vom 13.04.2007 bis 14.05.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am 06.06.2007
Ausfertigungsvermerk	
In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB am 14. Juni 2007	



Übersicht 1:25.000

Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim  
2. Teiländerung des Bebauungsplans der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Unter den fünfzehn Morgen" Flur 10  
Stadt Bad Sobernheim  
Bearbeitet: jg/dg Zeichnung: cw/bj Blatt: 1 Maßstab: s. Teilflächen Datum: 11.06.2007