



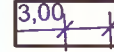


Bebauungsplan "Am Nussbaum"

Stadt Bad Sobernheim, Fluren 5 u. 8



LEGENDE


-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Abgrenzung von Teilbereichen (A, B, C)
-  Katastergrenzen
-  Bestehende Gebäude
-  Bemessung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Maß und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig und somit gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Bei Reihenhäusern ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 erlaubt. Bei der Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche können die Flächen der zum Gebäude gehörenden Garagen und Stellplätze hinzugerechnet werden.

-  Baugrenze
-  Nicht überbaubare Fläche

Festsetzungen	A	B	C
Gebietsart	WA	WA	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II - III (II+D)	II	II
Maximale Traufhöhe (TH)	7,80 m	-	-
Bauweise	offen (o) Einzel- und Doppelhäuser 	offen (o) Doppelhäuser und Hausgruppen 	offen (o) Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 
Dachform	Satteldach (SD) 10 - 45 Grad	Satteldach (SD) 25 - 45 Grad	Satteldach (SD) 25 - 45 Grad


Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgelegt. Im Gebietstyp A ist ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO Rheinland-Pfalz möglich. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberfläche der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der Frontseite des Gebäudes, bestimmt.

Bauweise und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind je nach Gebietstyp Einzel- und/oder Doppel- und/oder Reihenhäuser zulässig. Die eingetragene Firstrichtung verläuft parallel (s. Planzeichnung) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Sie ist innerhalb der überbaubaren Fläche auch bei Nebenanlagen, Garagen und Carports einzuhalten.

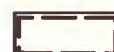

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet B und C sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig als: Kellerersatzräume, Gartenhäuschen oder Geräteschuppen mit einem umbauten Raum von max. 20 qm.

-  Stellplätze
-  Garagen

Garagen sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Carports und Stellplätze sind zusätzlich im Vorgarten und im seitlichem Grundstücksbereich zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze, die eine Einheit bilden (nebeneinander liegend), sind einheitlich zu gestalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Flächen mit Gehrecht (G) sind zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzt. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) sind zugunsten der Verbandsgemeindewerke und der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer belastet.
-  Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

-  Zweckbestimmung: Abwasser

-  Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzung von Solitär-bäumen:

Im Bereich der Einfahrt von der Monzinger Straße sind auf privatem Grund 4 Einzelbäume der Art Quercus petraea fastigiata (Pyramideniche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens viermal verschult sein, einen Ballen besitzen und eine Höhe von 3,00 m aufweisen. Die Bäume sind durch Wurzelbrücken, Baumste und Baumgitter zu sichern.

Im Bereich der Stellplätze (Einfahrt) ist ein Baum der Art Juglans regia (Walnußbaum) zu pflanzen und zu erhalten. Der Baum muß mindestens dreimal verschult sein, einen Ballen besitzen und einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen.

Pflanzung in den Privatgärten :

Pro Hausgrundstück ist 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

-  Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Geltungsbereichen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen nicht zulässig. In Flur 5 ist ein standortgerechter Feuchtwald mit heimischen Gehölzarten anzupflanzen und zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

Gebäudegestaltung

Fassadengestaltung:
Fensterlose Fassaden, Garagen und Carports sowie Gemeinschaftsanlagen sind zu begrünen.

Dachgestaltung

-  Hauptfirstrichtung

Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Satteldächer in der vorgeschriebenen Firstrichtung sowie davon abgeleitete Dachformen.

Im Teilgebiet A ist auf den Hauptgebäuden eine Dachneigung von 10 bis 45 Grad zulässig. In den Teilgebieten B und C ist auf den Hauptgebäuden eine Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, rötliche bis rotbraune Materialien (Ziegel, Betonsteine o. ä.) zu verwenden. Für untergeordnete Anlagen unter 20 qm sind auch andere Dacheindeckungen möglich. In allen Teilgebieten sind Dachaufbauten in Form von Gauben, Kollektoren und Solarzellen zulässig. Die Begrünung der Dächer ist ausdrücklich gewünscht und somit zulässig. Ausnahmen zur Dachgestaltung können in Abstimmung mit der Gemeinde zur Anbringung von Solaranlagen, zur Dachbegrünung oder zur Nutzung als Terrasse erlaubt werden.

Gestaltung des Grundstückes

Einfriedungen:

Auf Einfriedungen ist, insbesondere im Vorgartenbereich, zu verzichten. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, können im Einverständnis mit der Gemeinde naturbelassene Holzzäune und in Hecken integrierte Drahtzäune angelegt werden. Die technische Einfriedung ist auf den rückwärtigen Grundstücken auf maximal 1,2 m, im Vorgartenbereich auf maximal 0,3 m begrenzt.

Vorgärten und rückwärtige Gärten:

Vorgärten und rückwärtige Gärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Pro Privatgarten sind auf einer Fläche von 10 qm mindestens 5 heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 150 cm besitzen.

Hinweise:

Nachbarrecht: Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Wasserwirtschaft: Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Weitere Informationen zum Boden und zur Wasserwirtschaft sind dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

Kulturdenkmäler: Denkmalfunde müssen gemäß §17 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Verwaltung gemeldet werden.

Bodenschutz: Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Arbeiten wieder einzubauen.

Naturschutz: Alle Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998, S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2001

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung 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 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

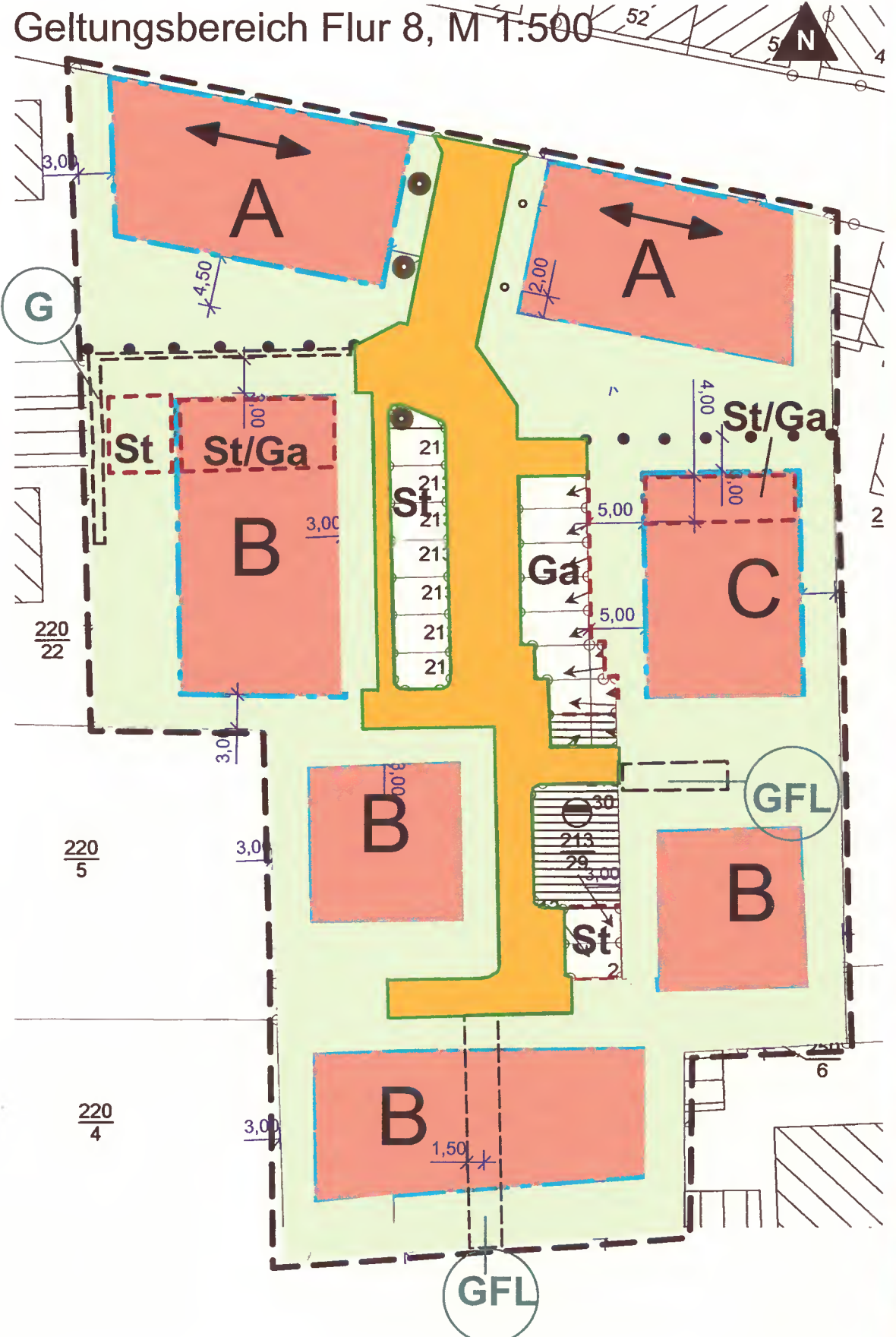
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrgang 1991 Teil I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2001

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. vom 14.05.1990 (BGBl. I. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2001

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2001

Geltungsbereich Flur 8, M 1:500



Geltungsbereich Flur 5, M 1:1.000



TK 25 Übersicht



Verfahrensvermerke

Aufstellungs- Beschluss vom... 29. Jan. 2004

Der Stadtbürgermeister 

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Stadtrats vom... 24. Mai 2004 in der Zeit vom... 14. Juni 2004 bis einschließlich... 13. Juli 2004

nach § 3 BauGB ausgelegen. 

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am... 16. Sep. 2004 vom... Stadtrat beschlossen.

Der Stadtbürgermeister 

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim, den... 20. Sep. 2004

Der Stadtbürgermeister 

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom... 23. Sep. 2004

Architektin
Dipl.- Ing. Elisabeth Dick
Rennelswies 13
55743 Idar-Oberstein
Fon 06784 - 9653

in Zusammenarbeit mit



Landschaftsarchitekt
Dipl.- Ing.(FH) Dirk Melzer
Marktplatz 15
56349 Kaub am Rhein
Fon 06774-8239
Fax 06774-8163
Funk 0171-3494033
dirk.melzer@t-onlime.de
www.dirk-melzer.de