

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

**MI = Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe S.U.
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Spielhallen/Vergnügungsstätten

Nach § 1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, daß sonstige Gewerbebetriebe nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

### 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In dem im Plan mit B1 gekennzeichneten Bereich muß auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden .

In dem im Plan mit B2 gekennzeichneten Bereich muß auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden .

In dem im Plan mit B4 gekennzeichneten Bereich muß innerhalb der überbaubaren Flächen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

In dem im Plan mit B5 gekennzeichneten Bereich muß auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden .

Erker, Treppenhäuser, Wintergärten und Pergolen können, wenn sie in Verbindung mit dem Gebäude stehen, bis zu einer Tiefe von max. 1,50m und bis zu einer Länge von einem Drittel der Bauteillänge, höchstens jedoch 5m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, solange der öffentliche Verkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

### 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

### 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr 1 und §9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs.2 und §18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist das nächstgelegene, vorhandene Gehwegniveau. Bei Gehwegneigungen gilt das NN-Maß des mittleren Punktes der Grundstücksfront am Gehweg. Bei rückwärtigen Gebäuden darf die Höhenentwicklung des Gebäudes um plus/minus 3 vH bezogen auf die Strecke vom Bezugspunkt zum Gebäude abweichen.

#### Taufpunkt als Mindest- und Höchstgrenze:

a) eingeschossige Bauweise	TP 3,50 m / 4,00 m
Ausnahme Bereich A 5	TP min. 5,50 m
b) zweigeschossige Bauweise	TP 6,50 m / 7,00 m
c) dreigeschossige Bauweise	TP 9,50 m / 10,00 m

#### Firsthöhe als Höchstgrenze:

a) eingeschossige Bauweise	FH 10,0 m
b) zweigeschossige Bauweise	FH 13,0 m
c) dreigeschossige Bauweise	FH 16,0 m

### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verb. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> für eine Nebenanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind ansonsten nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO dürfen Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen errichtet werden.

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' sind auf den dargestellten 'verkehrsflächenbegleitenden Grünflächen' für den Straßenraum geeignete Bepflanzungen vorzunehmen. Hierzu

sind einheimische Laubbäume - bevorzugt solche nach den Artenlisten 1 und 2 in der Anlage zur Begründung - sowie darüberhinaus Sträucher nach der Artenliste 4 (siehe Anlage zur Begründung) zu verwenden.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' sind an geeigneter Stelle einheimische Laubbäume - bevorzugt solche nach den Artenlisten 1 und 2 in der Anlage zur Begründung - zu pflanzen.

## **7. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§9 Abs.1 Nr.25a, b. BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich sowie das Durchschneiden des Wurzelbereiches mit Leitungsgräben sind zu unterlassen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind generell entsprechende standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume - bevorzugt solche nach den Artenlisten 1 und 2 in der Anlage zur Begründung - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten darf, sofern dies erforderlich ist, um bis zu 3 m abgewichen werden.

Die Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 16 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- durchgehender Leittrieb,
- mindestens 3 mal verpflanzt, mit Ballen.

Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Auf 50 % der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen - bevorzugt solche nach der Artenliste 2 und 4 in der Anlage zur Begründung.

Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese - soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - als begrünte Flachdächer auszubilden. In der Anlage zur Begründung ist eine Liste mit entsprechenden Empfehlungen enthalten (siehe Liste 3).

**Die Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.**

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### 1.1 DACHGESTALTUNG Vollgeschosse im Dachraum

Für die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) mit D bezeichneten Geschosse (z.B. I+D) gilt folgende besondere gestalterische Anforderung: Diese Geschosse sind als Vollgeschoß im Dachraum im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz zulässig.

#### **Begrünung von Flachdächern**

Im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich A6 sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu versehen. Ebenfalls zulässig ist eine Nutzung als Dachterrasse für die angrenzenden höhergeschossigen Gebäude.

*Hinweis: Im Übrigen gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten, für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen die maßgeblichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich Bad Sobernheims.*

Aufgestellt im Auftrag der  
**Stadt Bad Sobernheim**

durch -BSB-  
Bachtler-Störtz-Böhme

Kaiserslautern, 12 / 1997