

Jim K
Kopie aus BPL-Akte
SM



STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36
TELEFAX (06 31) 6 33 06

Stadt Bad Sobernheim

Bebauungsplan "Untertor"

Textliche Festsetzungen und Begründung
mit landespflegerischem Planungsbeitrag

Projektleitung und Redaktion:
Dipl.-Ing. Frank Böhme
Dipl.-Ing. Jochen Tuschter

Stand: August 1998

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen und
Nr. 8 Vergnügungsstätten
der BauNVO allgemein zulässigen baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit **nicht zulässig**.
- 1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen gem § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die festgesetzten Mischgebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO auf 1,0 begrenzt.
- 2.2 Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO auf 1,2 begrenzt.
- 2.3 Für den ~~gesamten Geltungsbereich~~ des Bebauungsplans wird die Geschossigkeit ~~zwingend~~ auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. **MI: min. 2 VG**
- 2.4 Als Höhenfestsetzungen gelten für alle Mischgebiete:
minimale Wandhöhe $Wh_{min} = 6,0 \text{ m}$
~~maximale Wandhöhe~~ $Wh_{max} = 7,0 \text{ m}$
maximale Firsthöhe $Fh_{max} = 13,0 \text{ m}$

**2. Änderung, in Kraft
getreten am 04.04.2019**

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhen (vgl. Planzeichnung) baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen in Mitte der Frontseite des Grundstücks (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Definition Wandhöhe

Die max. Wandhöhe (WH_{max}) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der von der Strasse aus gesehen höchstgelegenen Gebäudekante oder -ecke, die dem Hauptbaukörper zuzurechnen ist.

3. Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen beziehen sich auf die jeweiligen Hauptbaukörper. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Baukörper sind zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Bauliche Anlagen sind bis auf Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und/oder zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
- 4.3 Garagen sind -außer den überbaubaren Flächen- auch auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

5. Versorgungsflächen

Die festgesetzte Versorgungsfläche umfaßt die Befugnis der Versorgungsträger, eine Gasstation zu unterhalten.

6. Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche befindet sich innerhalb der Grundstücksfläche der Villa Zens (Parzellen-Nr. 661/31).

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind die bisher versiegelten Teilflächen zu entsiegeln und mit einer für Gehölzpflanzungen ausreichend mächtigen Mutterbodenauflage zu versehen. Die Teilfläche westlich des Gebäudes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist mit standortgerechten Strauchgehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzungen eignen sich u.a.:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)

7.2 Die Teilfläche nordöstlich des Gebäudes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, zwischen Schulstraße, Steinhardter Straße und Parkplatz, ist parkähnlich zu gestalten; im Unterwuchs ist eine Blumenwiese zu entwickeln.

7.3 Das im gesamten Gebiet anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachentwässerung) ist soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

7.4 Innerhalb der Mischgebiete sind 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für betrieblich oder ähnlich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.

Für die Pflanzungen eignen sich u.a.:

Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)

7.5 Befestigte private Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) auszuführen. Ausgenommen davon sind Kfz-Zufahrten.

7.6 Die geplanten Kfz-Stellflächen im Bereich des Parkplatzes sind teilzuentsiegeln. Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen; ein Abflußbeiwert von 0,5 soll dabei nicht überschritten werden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen und Pflanzgebote

8.1 Auf der Mittelinsel des Kreisverkehrs sowie auf dem Parkplatz an der Schulstraße sind zusätzlich zu dem vorhandenen Baumbestand großkronige Laubbäume anzupflanzen. Auf dem Parkplatz sind entsprechend dem Bestand Winterlinden (*Tilia cordata*), 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, und auf dem Kreisel ist eine Platane (*Platanus acerifolia*), 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

← erhalten u. e.

gfler 8.2

A
0003

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Parzelle Nr. 661/31 sind die vorhandenen Gehölzgruppen soweit als möglich zu erhalten und dürfen nur für die Anlage der notwendigen Fußwege beseitigt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO)

1. 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 Einfriedungen gelten die maßgeblichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich Bad Sobernheims.
2. Für den nördlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes an der Steinhardter Straße, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liegt, wird festgesetzt, daß die Inhalte der Gestaltungssatzung auch für diesen Bereich gelten.