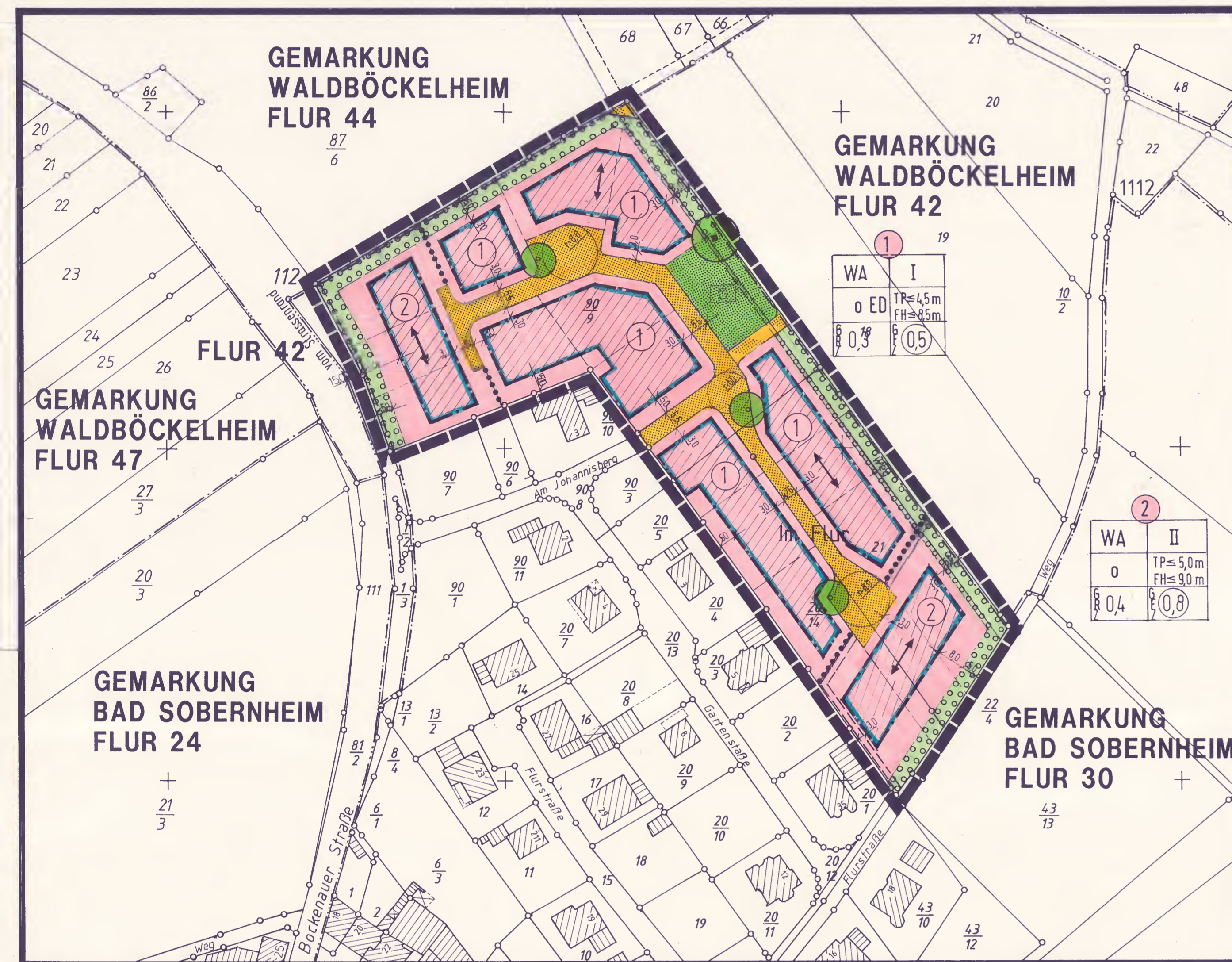


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SOBERNHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "IM FLUR III" IM STADTTTEIL STEINHARDT

## FLUR 30 M. 1:1000



### LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,5	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
TP ≈ 5,0m	Traufpunkt
FH ≈ 9,0m	Firsthöhe
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	Überbaubare Fläche
o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser
[Symbol]	Hauptfirstrichtung
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Feldweg
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Zweckbestimmung: Spielplatz
[Symbol]	Private Grünfläche
[Symbol]	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Symbol]	Erhaltung eines Baumes
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen
[Symbol]	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[Symbol]	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
[Symbol]	Parzellengrenze
[Symbol]	Flurstückgrenze
<b>Informelle Zeichen</b>	
[Symbol]	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
[Symbol]	Vermaßung

### TEXTFESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1. Art und Maß 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 (GRZ) wird je nach Teilgebiet auf 0,3 oder 0,4 festgesetzt.
  - Die Anzahl der Vollgeschosse kann je nach Teilgebiet maximal 1 oder 2 betragen. Ausnahmen können zum Ausbau des Kellergeschosses (Untergeschoss) – sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt - oder zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 2. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- Bezugspunkt ist das nächstgelegene vorhandene Verkehrsflächenniveau – in Gebäudemitte gemessen.
- Der Traufpunkt (TP) wird gemessen an der Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe beträgt straßenseitig in den Teilbereichen 1 maximal TP 4,50 m, Teilbereichen 2 maximal TP 5,00 m.
  - Die Firsthöhe beträgt straßenseitig in den Teilbereichen 1 maximal FH 8,50 m, Teilbereichen 2 maximal FH 9,00 m.
  - Ausnahmen von der Traufhöhe können in Einvernehmen mit der Gemeinde erlaubt werden; in den Teilbereichen 2 bei einheitlicher Bauweise von Reihenhäusern ist eine Traufhöhe bis 6,0 m und eine Firsthöhe bis 10,0 m möglich.
- 3. 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Teilbereich 2 sind auch Reihenhäuser zulässig.
  - Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen verlaufen parallel und/oder senkrecht (s. Planzeichnung) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Nebenfirstrichtungen sind erlaubt. Ausnahmen können bei Anbringung von Solaranlagen erlaubt werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Stellplätze im Vorgartenbereich sind möglich, wenn mindestens 60 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sind.
  - Oberirdische Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den rückwärtigen oder seitlichen Grundstücken unterzubringen. Zwischen Baugrenze und Straße werden solche Anlagen nur in begründeten Fällen in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern und Reihenhäusern nicht mehr als zwei je Gebäudeeinheit.
- 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Hinweis)**
- Zur Kompensation der Maßnahme ist eine externe 4200 qm große Ackerfläche in eine parkähnliche Obstwiese mit Pflanzflächen umzuwandeln. Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim „Hüttenacker“, Flur 46 aufgenommen und beschrieben. Des Weiteren ist eine 800 qm große Ackerfläche in Grünland mit Einzelbäumen und Pflanzfläche umgewandelt worden. Diese Maßnahme, die dem Ökotopte der Stadt dient, ist im städtischen Bebauungsplan „Am dicken Wacken, In der alten Leimkaul“, 4. Änderung, Flur 12 dokumentiert.
- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**
- Der bestehende Birnbaum ist zu erhalten.
  - Es ist eine Baum- und Strauchhecke entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag anzulegen.
  - Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten.
  - Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - Im Straßenraum sind mindestens 3 Einzelbäume zu pflanzen. Der Standort ist mit der Straßenplanung abzustimmen.
- Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen. Qualität und Auswahl der Pflanzen siehe landespflegerischer Planungsbeitrag.
- II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))**
- 1. Dachgestaltung**
- Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer sowie davon abgeleitete Dachformen.
  - Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, natürliche Materialien (Ziegel, Schiefer o.ä.) zu verwenden. Für untergeordnete Anlagen sind auch andere Dacheindeckungen möglich. Dachpappschindeln und bituminöse Bahnen werden generell ausgeschlossen. Die Begrünung der Dächer ist ausdrücklich gewünscht und somit zulässig.
  - Ausnahmen zur Dachgestaltung können in Abstimmung mit der Gemeinde bei Anbringung von Solaranlagen, bei Dachbegrünung oder bei Nutzung als Terrasse erlaubt werden.
- 2. Einfriedigungen**
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von max. 80 cm betragen. Es sind naturbelassene Holzzäune und Hecken zu verwenden.

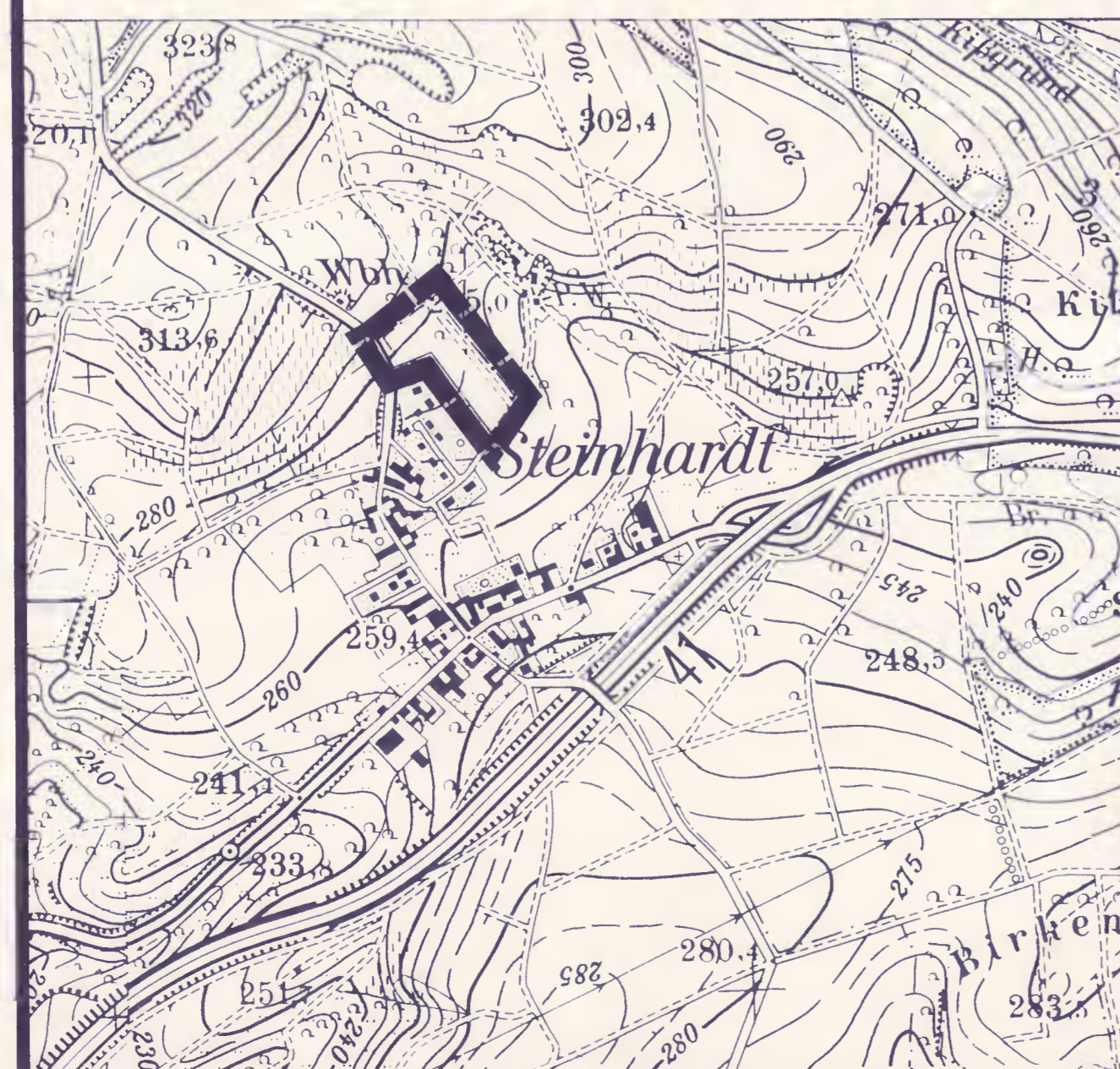
### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 17.02.1993
Auslegungsbeschluss gem. § 3 II BauGB	am 13.12.2000
Auslegung	vom 21.12.2000 bis 22.01.2001
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am 05.02.2001
<b>Ausfertigerungsvermerk</b>	
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Bad Sobernheim, den 20.02.2001	
Janneck, Bürgermeister	
In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB	am 01.03.2001
<b>III. Hinweise</b>	
1. Nachbarrecht: Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.	
2. 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.	
3. Kulturdenkmäler: Denkmalpflege müssen gemäß §17 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Verwaltung gemeldet werden.	
4. Bodenschutz: Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Arbeiten wieder einzubauen.	
5. Naturschutz: Alle Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischem Begleitplan zu entnehmen.	
<b>IV. Städtebauliche Kenndaten</b>	
Gesamtgebietsfläche	ca. 1,5 ha
Nettoauland (Wohnen)	ca. 1,06 ha
Anzahl der Baugrundstücke	18 je ca. 500 bis 700 qm
Spielplatz	650 qm
Verkehrsfläche	ca. 0,18 ha
Ausgleichsfläche im Gebiet	ca. 0,18 ha
Sonstige Ausgleichsfläche	ca. 0,5 ha
Abwasser	Mischsystem

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. 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 das Ausarbeiten der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanVZ 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der jeweils gültigen Fassung.
- § 17 Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280) in der jeweils gültigen Fassung.
- § 50 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

### ÜBERSICHT M. 1:10 000



### STADT BAD SOBERNHEIM

### BP. "IM FLUR III" IM STADTTTEIL STEINHARDT



### VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD SOBERNHEIM, -BAUABTEILUNG-

BEARB.: DICK    GEZ.: BUCH    11/2000