

**Ausstellungsbeschluss:**  
Der Stadtrat hat am 23.04.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

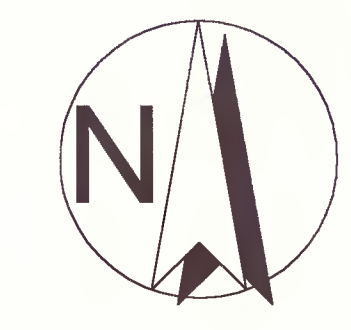
**Beteiligung:**  
Am 24.09.2001 wurde der Entwurf von dem Stadtrat gebilligt und seine Offenlegung beschlossen.

**Der Entwurf des Bebauungsplans hat einschließlich der Entwurfs-Begründung und dem Landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.10.2001 bis einschließlich 12.11.2001 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Anregungen innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.**

**Satzungsbeschluss:**  
Der Stadtrat hat am 17.12.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Ausfertigung:**  
Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.  
Bad Sobernheim, den 20.12.2001  
Stadtbürgermeister  
- Janreck -

**Inkrafttreten des Bebauungsplans:**  
Der Beschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan als Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am 10.01.2002 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Nr. 1, öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Bad Sobernheim, den 11.01.2002  
Stadtbürgermeister  
- Janreck -



**Planzeichen nach der Planzeichenverordnung**

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- 4. Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Sportanlagen
  - Spielanlagen
- 5. Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - ▲ Fußgängerbereich
  - ▲ Rad-/Fußgängerbereich
- 9. Grünflächen
  - Grünflächen
  - OG Öffentliche Grünflächen
  - VG Verkehrsgrün
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen für Maßnahmen
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
  - M1 Landespflegerische Maßnahme
- 15. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze (allgemeine Zweckbestimmung)
  - St(Fahrrad) Stellplätze (Fahrrad)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)

**Textliche Festsetzungen**  
**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan für das Teilgebiet „Kleinmühler Wiesen“ der Stadt Bad Sobernheim, Kreis Bad Kreuznach**

**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB)

**Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Zulässig sind zweckgebundene, bauliche Anlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) in Verbindung mit einem Nahe-Informationszentrum und einer Schank- und Speisewirtschaft sowie zugehörige Sportflächen (Minigolfbahnen) und Stellplätze.

**Flächen für Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Spielgeländes sowie die Anlage von Stellplätzen für PKW und Wohnmobile.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)**

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
Auf den Flächen für Sportanlagen dürfen Hauptanlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) bis zu einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und Sportflächen sind auf die zulässige Grundfläche nicht mit anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) darf max. 5 m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie.

**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung einer zweckgebundenen, baulichen Anlage (Gebäude i.S.d. LBauO) wird durch die eingetragene Baugrenze bestimmt.

**Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Die Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplatz anzulegen.

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Linienführung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt in Anpassung an den Bestand, wobei Kreuzungsbereiche von Wegen abgerundet werden können.

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Falls erforderlich kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vorgesehene Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

**Flächen für Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Zur Erreichung des Uferbereichs der Nahe wird der Stadt Bad Sobernheim bzw. den für die Gewässerunterhaltung verantwortlichen Personen oder Einrichtungen die Zufahrtsmöglichkeit über die Stellplätze eingeräumt, wie auch ein Geh- und Fahrrecht entlang des Uferbereichs der Nahe und des Botzbachs.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

**Uferstreifen entlang der Nahe:**  
Entlang der Nahe soll der bestehende Uferschutzbereich auf das Maß der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB ausgedehnt werden.

**M 1:** Der Bereich unterhalb der festgesetzten „Fläche für Spielanlagen“ ist der freien Sukzession zu überlassen, bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Die obere Böschungskante kann ein bis zweimal im Jahr gemäht werden.

**M 2:** Im Bereich des Uferabschnittes in Angrenzung an den Fußweg (höher gelegener östlicher Teilbereich) wird entlang des Weges eine Saumstruktur auf ca. 5 m Breite durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr entwickelt. Die restliche Breite innerhalb des genannten Teilbereichs soll der freien Sukzession überlassen bleiben; standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Entlang des Fußweges sollen Baum- und Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen in Teilabschnitten eine Lenkung der Spaziergänger bewirken.

**M 3:** Entlang des Botzbachs ist in Fortführung des nordwestlichen Uferstreifens eine 3 m breite Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Standortfremde Gehölze sind zu beseitigen.

**M 4:** Die Einrichtung einer Ausstiegstelle für Kanuten im Westen des Geltungsbereichs (Nahe Brückenbauwerk und Grabenzuffluss) mit unbefestigtem Zugang in das Plangebiet wird gestattet. Der bestehende Gehölzbestand ist zu respektieren.

**Uferstreifen entlang des Botzbachs:**  
Entlang des Botzbachs soll ein Uferbereich im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB auf 5 m Breite festgesetzt werden.

**M 5:** Auf einer Breite von ca. 3 m entlang des Baches soll eine Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Vorgelagert, auf einer Breite von ca. 2 m soll ein Saumstreifen durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr entwickelt werden.

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

**Hecke entlang des Hömigweges:**  
M 6: Auf einer Breite von ca. 2 m soll die bestehende Hecke und der Baumbestand erhalten werden. Die sukzessive Umwandlung in eine naturnahe Hecke, die aus unterschiedlichen standortheimischen Gehölze zusammengesetzt wird, ist anzustreben.

**Heckenpflanzung und Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges:**  
M 7: Entlang des Fuß- und Radweges soll auf einer Breite von ca. 2,5 m eine Pflanzung angelegt werden. Bis etwa auf die Hälfte der Fläche (auf der Höhe der Stellplätze) wird eine naturnahe Hecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Auf der naheseitigen Hälfte ist eine Baumreihe zu pflanzen.

**Auf Flächen für Sportanlagen:**  
Die bestehenden, standortheimischen Bäume sind zu erhalten. Insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden sind die angrenzenden Bäume entsprechend DIN 18920 zu sichern.

**Auf Flächen für Spielanlagen:**  
Die bestehenden baulichen Anlagen inkl. der Fundamente sind zu beseitigen. Die bestehenden, standortheimischen Bäume sind zu erhalten. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen sind die angrenzenden Bäume und dominanten Einzelsträucher entsprechend DIN 18920 zu sichern und in die Baumaßnahme zu integrieren. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen.

**Gehölzpflanzungen:**  
Artenwahl: Die Gehölze sind aus der in der Anlage 1 der Begründung aufgeführten Artenliste auszuwählen. In den Hecken sollen Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zusammengefasst werden.  
Pflanzqualität: Mindestqualität der Bäume: H 2xv StU 10-12 (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm), He/Hei 2xv ob 125-150 (Hecke/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125 bis 150 cm); Mindestqualität der Sträucher: v Str ob 60-100 (verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm)  
Pflanzabstände: Der Abstand der Pflanzreihen und der Einzelpflanzen untereinander soll 0,5 bis 1 m betragen.  
Pflanztermin: Die Durchführung der Pflanzungen sollen spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 88 LBauO)**

**Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:**  
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Es ist eine Ziegeldachdeckung aus gelb-rot, rot oder rotbraunem Material vorzusehen.

**Stellplätze:**  
Neu angelegte Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, weitfüßigem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) als Schotterterrassen oder mit Rasengittersteinen befestigt werden. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

**Mülltonnen:**  
Diese sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig durch Bepflanzung zu verdecken.

**Gestaltung unbebauter Flächen:**  
Die unbebauten Flächen sind bis auf notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege als Grünanlage anzulegen bzw. zu erhalten. Zuwege und Erschließungsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

**Flächen für Sport- und Spielanlagen:**  
Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Gehölzen sollen nur standortheimische Arten verwendet werden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Spielgeräte im Bereich der „Flächen für Spielanlagen“ sind überwiegend aus natürlichen Materialien herzustellen.

**Stellplätze für Fahrräder:**  
Der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Stellplatz ist als Stellplatz für Fahrräder herzustellen.

**Begründung baulicher Anlagen:**  
Das Gebäude ist durch Gehölzpflanzungen oder Fassadenbegründung in den Landschaftsraum einzupassen.

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB und Hinweise**

**Überschwemmungsgebiet**  
Das Plangebiet liegt in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nahe (Gewässer I. Ordnung).

**Wasserrechtliche Genehmigungen**  
Auf § 78 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. Für evtl. Gewässerbauten bedarf es vorher einer wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, BGBl. 1996, S. 1696. Auf den Absatz 1, des § 31 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

**Baugrund**  
Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

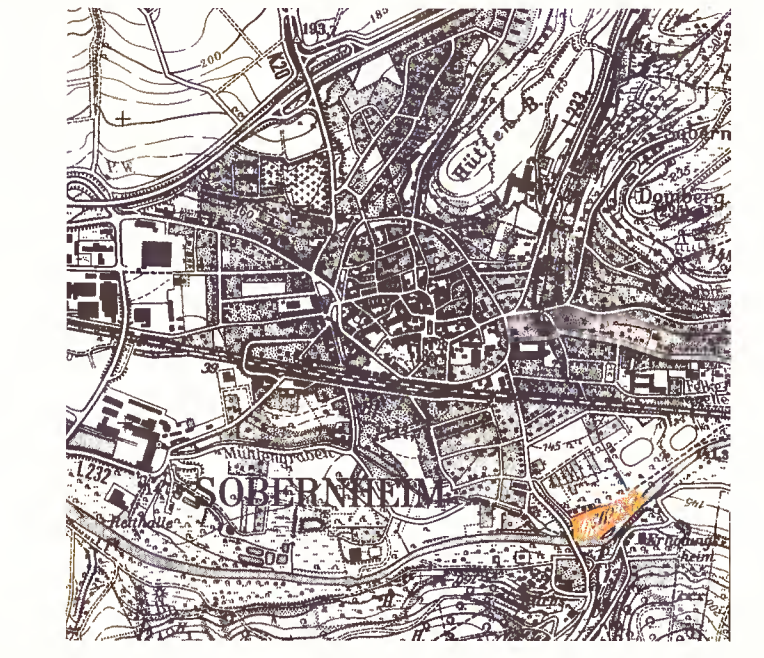
**Einsatz chemischer Mittel**  
Nach § 7 LPfG dürfen chemische Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen oder Tieren sowie Wirkstoffe, die den Naturhaushalt oder den Entwicklungsablauf von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde eingesetzt werden. Dies gilt nicht für den Einsatz chemischer Mittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

**Funde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPFfG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPFfG). 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 ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

**Rechtsgrundlage:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, IS. 137, BGBl. III/FNA 213-1); in der derzeit gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132); in der derzeit gültigen Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.98 (GVBl. S. 365); in der derzeit gültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153); in der derzeit gültigen Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12. März 1967 (BGBl. I S. 889); in der derzeit gültigen Fassung.
6. Landespflegegesetz (LPfG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36); in der derzeit gültigen Fassung.
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), vom 15. März 1974 (BGBl. S. 721, 1193) i.d.F. vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 880); in der derzeit gültigen Fassung.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205); in der derzeit gültigen Fassung.
9. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), (BGBl. III 213-1-6); in der derzeit gültigen Fassung.



Übersichtskarte 1 : 25.000

3	Bebauungsplan
2	01.10.01 Entwurf (Korrektur)
1	10.09.01 Entwurf
<b>Bebauungsplan für das Teilgebiet "Kleinmühler Wiesen" der Stadt Bad Sobernheim</b>	
Stadt Bad Sobernheim	
Bearbeitet	Zeichnung
lg	kk
Maßstab: 1:500	