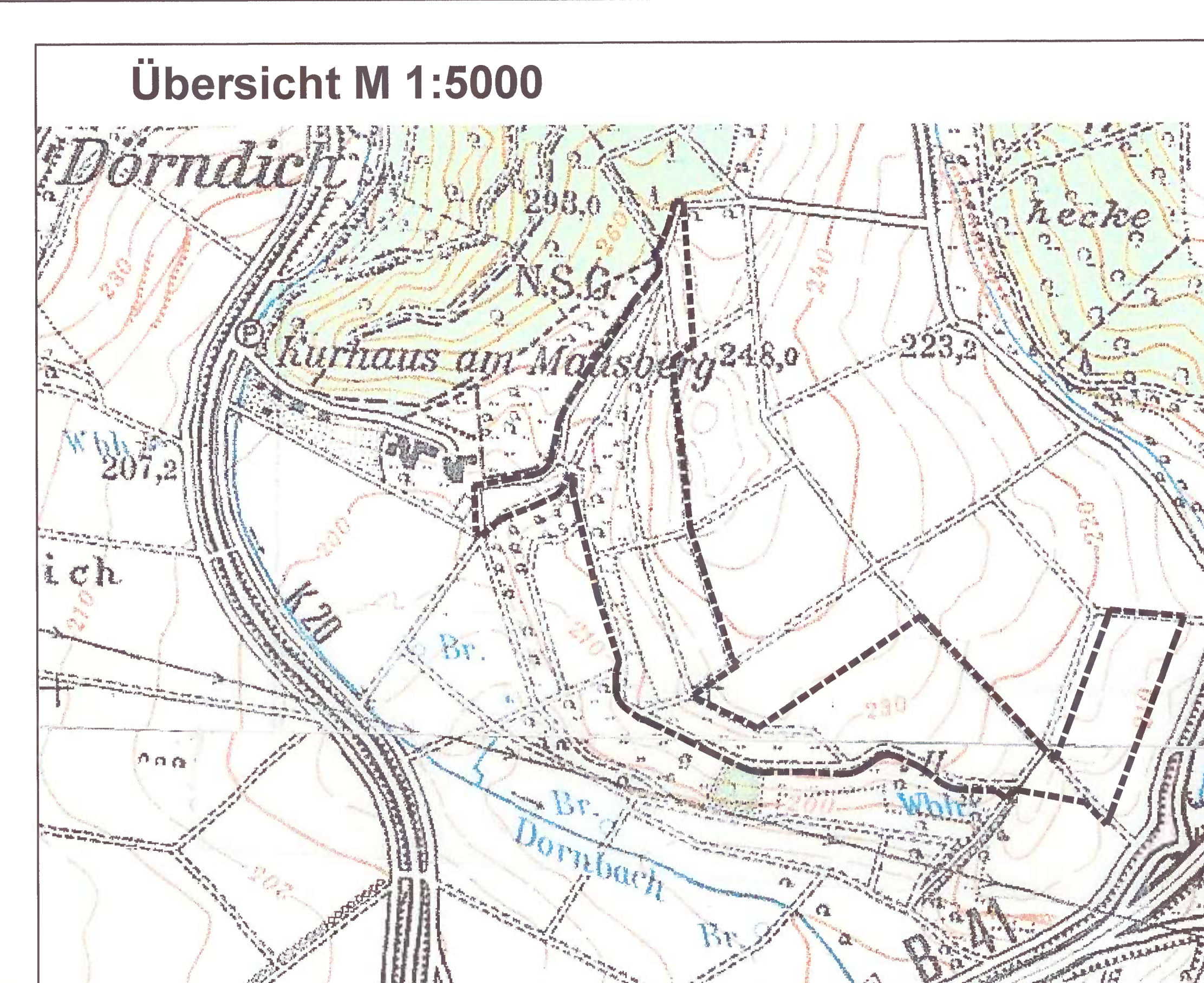
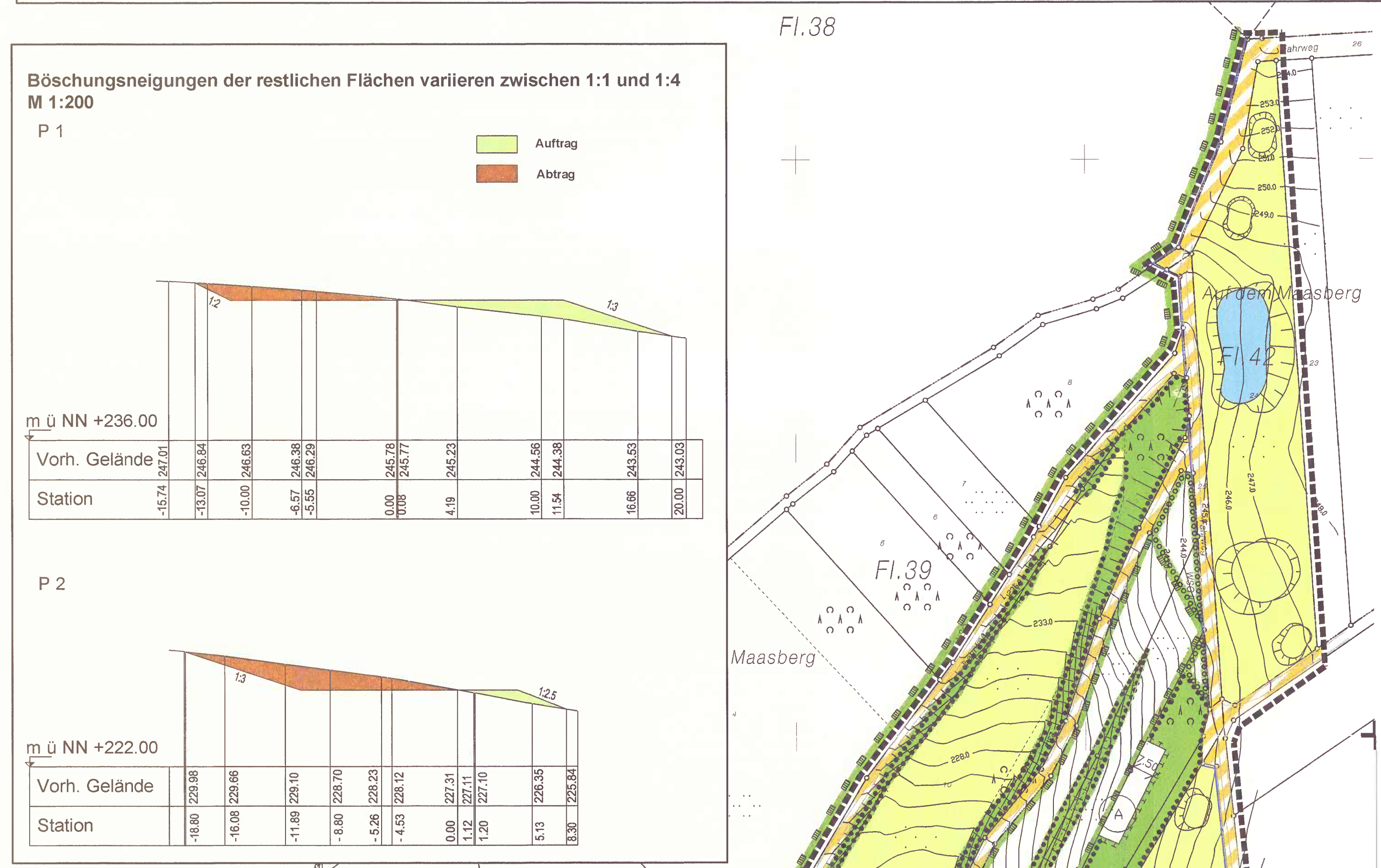


1. Änderung und Erweiterung : Bebauungsplan "Auf dem Maasberg - An den Fichten" Fluren 19,39,40,41,42 und 43 (Golfplatzanlage) der Stadt Bad Sobernheim



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am	2.4. Juni 2004
Bekanntmachung am	03. Juni 2004
Auslegungsbeschluss gem § 3 i) BauGB am	11. Okt. 2004
Auslegung am	22.10. bis 22.11.2004
Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB am	15. Dez. 2004

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Die ostbildliche Bekanntmachung gem § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
1. 2. Feb. 2005

In Kraft getreten mit Bekanntmachung am
§ 10 i) BauGB am 3. März 2005

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Bauschulungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 305)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1999-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil 1 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)

§ 17 Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.2004 (GVBl. S. 79)

§ 20 Gesetz zum Schutz vor tatsächlichen Umweltschäden durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3930)

§ 17 Gesetz über die Umwelthaftpflichtversicherung (UVP) vom 05.02.2001 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

Zeichenerklärung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Verkehrsmittelflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Grünflächen
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Darstellungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STÄDTBAULICHER VERTRAG

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung mit dem hierzu erarbeiteten städtebaulichen Vertrag, der als Teilteil der Begründung beiliegend, wirksam.

PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig

Verkehrsmittelflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die bestehenden Festsetzungen werden als landschaftliche Wege und als Verbindungswegen zwischen den Geländepunkten genutzt.

Versorgungsflächen und -leitungen § 9 (1) 12 und 13 BauGB

Die Inanspruchnahme der Grundstücke für Baumaßnahmen an den Leitungen ist zu dulden. Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind mit den Versorgungsanlagen abzustimmen.

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Die Flächen werden mit der Zweckbestimmung "Grünflächen" festgesetzt. Zulässig sind zweckgebundene Spielplätze, die zur Aufrechterhaltung des Golfplatzes notwendig sind, wie Rasenflächen, Kleingärten, Sandkastelle (Bunker), Holes, Fahnenstangen u.ä. Bauliche und sonstige Anlagen sind nicht zulässig.

Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, siehe § 9 (1) 10 BauGB

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

Umwandlung von Hecken in Halbtrockenrasen
Die betroffenen Weidenbereiche sind in Halbtrockenrasen zurückzuführen. Alle auf den Flächen getroffenen Maßnahmen müssen der Entwicklung von ortstypischen Halbtrockenrasen dienlich sein.

Umwandlung von Hecken in Halbtrockenrasen
Hierzu sind die abgegrenzten Heckenabschnitte zu nutzen. Die Bodenoberfläche darf dabei nicht auf- oder umgetrocknet werden. Ein Roden, d.h. Entfernen der Hecken mit Wurzelstock ist nicht zulässig. Stöckauslässe müssen 2 x jährlich zurückgeschnitten werden. Muck und Spinnrübe sind von den Flächen zu entfernen. Die sich ergebende Weide ist in den ersten 5 Jahren nach dem Rückschnitt der Hecke 2 x jährlich zu mähen, danach einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 30. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung und jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Pestiziden) ist untersagt.

Umwandlung von landschaftlichen Flächen in Magerrasen
Die landschaftlichen Flächen sind in Magerrasen zurückzuführen. Alle auf den Flächen getroffenen Maßnahmen müssen der Entwicklung von ortstypischen Halbtrockenrasen dienlich sein.

Umwandlung von Hecken in Halbtrockenrasen
Hierzu sind Graben und Krücker des Halbtrockenrasens anzulegen. Die Weide ist einmal jährlich abschnittsweise zu mähen, nicht vor dem 30. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Pestiziden) sind untersagt.

Pufferzonen zur offenen Landschaft
Erlang und zwischen den Spielplätzen sind Roughs als Pufferzonen einzurichten. Die Mindestbreite eines Roughs darf 1,5 m nicht unterschreiten.

Schutz des Bodens und des Trinkwassers
Bei Bodenabtrag und -einbau ist ausschließlich örtliches Material aus dem Geltungsbereich oder geeignetes bis gemischtes bis gemischtes Bodenmaterial nach Lager 20 einzuverauen. Die Mächtigkeit der Lockergesteinsschichten auf den Rotliegenden-Gesteinen muss mindestens 0,2 m betragen.

Schutz des Bodens und des Trinkwassers
Die im Geltungsbereich angesetzten Flächen, müssen für den Einsatz in Wasserschutzgebieten geeignet sein. Sie müssen den Anforderungen für den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen nach DVGW-Arbeitsblatt W 806 entsprechen. Bodenverfälschungen durch den Einsatz überwachter Maschinen sowie das Befahren der Flächen nach längeren Regenperioden muss unterbleiben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufsichtlichen, Abgrabungen und Böschungen
Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur in einer Größenordnung von einem Meter vom natürlichen Gelände erlaubt. Beschönigungen im Verhältnis 1:1 (Höhe zur Breite) nicht übersteigen, die Böschung darf nicht steeper sein. Sie sind als Roughs oder Pflanzflächen für Hecken zu nutzen. Die vorhandenen Profile P 1 und P 2 sind der vor genannten Festsetzung vorzuziehen.

Teilweise innerhalb der privaten Grünfläche
Die Flächen sind naturnah zu gestalten und mit Untergrund hin abzuschneiden. Die Vertiefung des Ufers sind mit einer maximalen Böschungshöhe von 1:3 zu gestalten und mit krautigen Pflanzen der Verlandungszone zu bepflanzen.

Einzellösungen
Einzellösungen und Abgrabungen des Golfplatzgeländes sind nicht erlaubt. Wildzäune im Bereich der geschützten Flächen nach § 24 Landespflegegesetz sind in einer Höhe von 1,5 m in die Hecken entsprechend dem landschaftlichen Planungsbeitrag zu errichten.

III. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz

Die Bestimmungen sind zu beachten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

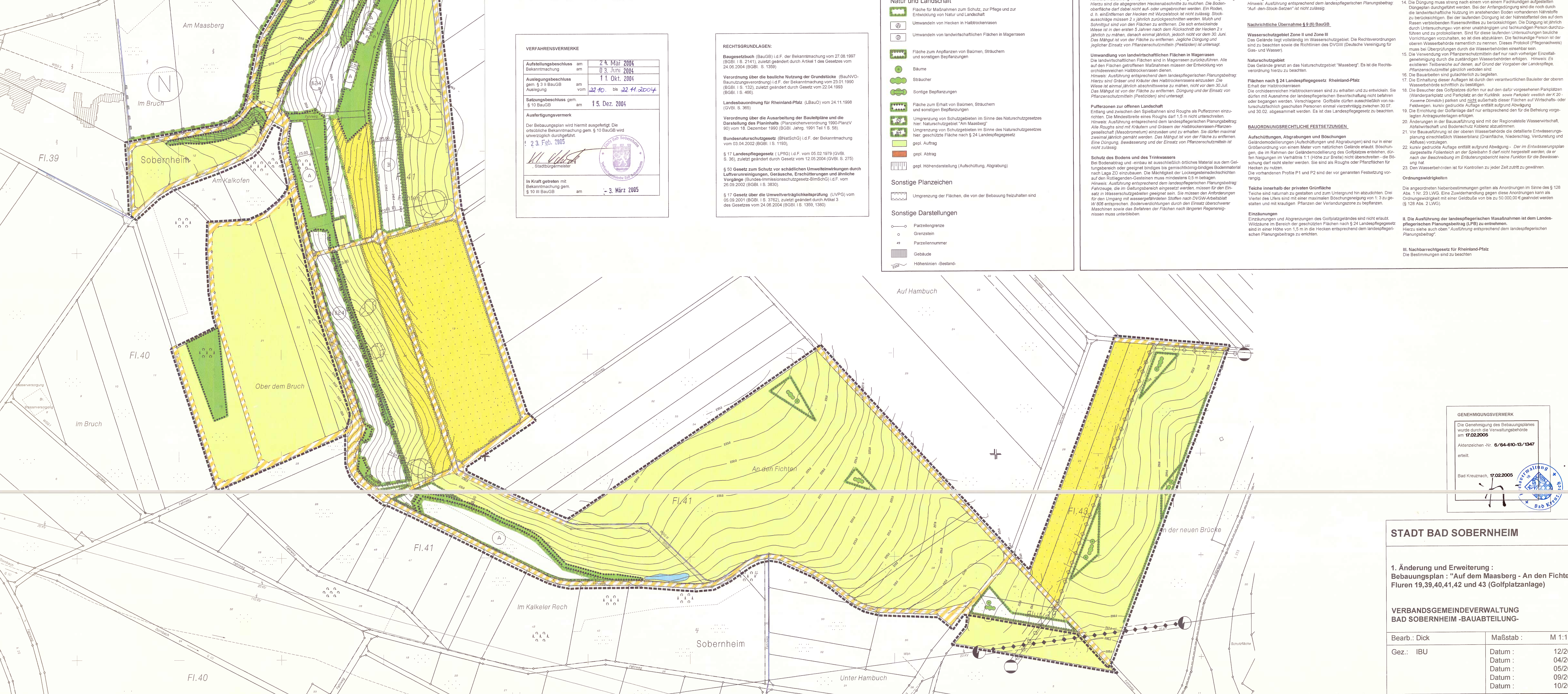
Die angeordneten Nebenbestimmungen gelten als Anordnungen im Sinne des § 128 Abs. 1 Nr. 23 UWG. Eine Zuwiderhandlung gegen diese Anordnungen kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 € geahndet werden (§ 128 Abs. 2 UWG).

II. Die Ausführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit dem Landespflegegesetz

Hierzu siehe auch oben "Ausführung entsprechend dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag".

III. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz

Die Bestimmungen sind zu beachten.



GENEHMIGUNGSVERMERK

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch die Verbandsversammlung am 17.02.2005

Aktenzeichen-Nr. 6/64-610-13/1347

entfällt.

Bad Kreuznach, 17.02.2005

STADT BAD SOBERNHEIM

1. Änderung und Erweiterung : Bebauungsplan : "Auf dem Maasberg - An den Fichten" Fluren 19,39,40,41,42 und 43 (Golfplatzanlage)

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAD SOBERNHEIM - BAUABTEILUNG-

Bearb.:	Dick	Maßstab:	M 1:1250
Gez.:	IBU	Datum:	12/2002
		Datum:	04/2003
		Datum:	05/2003
		Datum:	09/2003
		Datum:	10/2004