

59

1. Änderung

KOPIE

STADT BAD SOBERNHEIM

Bebauungsplan  
"Leinenborn II - 1. Änderung im  
vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB"

Textliche Festsetzungen

~~Überholt durch 2. Änderung vom 07.08.2014~~  
*gelten doch weiter*

BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER

STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 6  
67666 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: (0631) 36 158-0  
TELEFAX: (0631) 36 158-22  
E-MAIL: buero@bbp-kl.de  
INTERNET: www.bbp-kl.de

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:**

## **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO),

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Neben den im Plan festgesetzten Begrenzungen des Maßes baulicher Nutzung gilt folgendes: Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise um 1 Vollgeschoss erhöht werden, wenn sich die Möglichkeit zum talseitigen Ausbau des Kellergeschosses aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt (§ 31 BauGB).

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Gebäude werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50m betragen.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter und Anlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen.

**4. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**4.1 Garagen und Stellplätze**

4.1.1 Die für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. (Siehe auch Festsetzung B4).

4.1.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Die Errichtung von Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist unzulässig.

4.1.3 Garagen dürfen nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.1.4 Zu Garagen zählen auch Carports.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

5.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

6.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen (Mauern, unterirdische Stützbauwerke, Rampen, Böschungen, etc.) sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen. Sie sind entlang der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken zu dulden.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**

7.1 Die Gartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht für Lager- und Abstellflächen befestigt werden (M 1).

7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind standortgerechte und einheimische Gehölze, vorzugsweise Obstbäume, in Art und Pflanzqualität aus der Pflanzenliste im Anhang (M 2).

7.3 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 20% mit Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze und einfachblühende Ziersträucher in Art und Pflanzqualität aus der Pflanzenliste im Anhang. Die Pflanzung ist in Gruppen oder als Hecke möglich. Die Pflanzabstände betragen 1,0m bis 1,5m (M 3).

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RLP.

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)**

1.1 Für die Gestaltung der Dächer im Baugebiet gelten folgende ergänzende Festsetzungen:

1.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt zwischen 25 Grad und 45 Grad.

1.1.2 Kniestöcke sind bei 1-geschossiger Bauweise bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig.

1.1.3 Grelle oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

- 1.1.4 Die Dächer von Hauptgebäuden sind in dunkelgrauer, schieferner oder schwarzer Farbe mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Schiefer oder mit Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln oder Schiefer gleichkommen, einzudecken. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile.
- 1.1.5 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 1.1.6 Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4 m und in der Summe nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 1.2 Für die Fassadengestaltung sind grelle oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist unzulässig.
- 2.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP)

- 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2 Zur Befestigung von Stellplatzflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Wasserdurchlässigkeitswert von mindestens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 3.3 ~~Böschungen zur Einebnung der Grundstücksfläche sind nur bis zu einer Höhe von 2,00m bei einer Steigung von nicht mehr als 2:1 zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Benachbarte Stützmauern und Böschungen müssen untereinander einen Abstand (Berme) von 2,00m aufweisen.~~

*3.3. Änderung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 LBauO mit VGV (Fr. Weikert) und Reichsplan (mit H. Schick) v. 07.02.21 erfolgte in der Änderung mit gelb. Neufassung der TF*

## 4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 4.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze, je Grundstück (Stellplätze, Carports oder Garagen) nachzuweisen sind. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen.

## C) Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

### 1. Ordnungswidrigkeiten

- 1.1 Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- 1.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 86 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 2. Baumaßnahmen

- 2.1 Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke an die Straße. Das tieferliegende Gelände soll im Regelfall höhengleich zur angrenzenden Verkehrsfläche aufgefüllt werden.
- 2.2 Konstruktiv erforderliche Stützmauern sollen möglichst nicht als reine glatte Betonmauern hergestellt werden, sondern durch ein breittufiges Vormauerwerk verblendet werden.
- 2.3 Bei der Herstellung von Böschungen mit Langzeitstandsicherheit können für Höhen bis zu 3m Böschungswinkel von 1:1,5 hergestellt werden, sofern diese zum Schutz vor Erosion unverzüglich begrünt, bzw. mit Sicherungsmaßnahmen gegen oberflächliches Abrutschen versehen werden. Ab einem Böschungswinkel von 1:2 können Oberbodensicherungsmaßnahmen entfallen.

## 3. Niederschlagswasser

- 3.1 Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG RLP) ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren.
- 3.2 Den Bauherren wird die Errichtung von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken empfohlen. Gemäß der Neuregelung des § 51 LWG-RLP kann die Verbandsgemeinde durch Satzung Festsetzungen bezüglich der Art und Weise der Verwertung von Niederschlagswasser, unter anderem auch zur Anlage von Zisternen, treffen. Die Aufstellung einer entsprechenden Satzung wird seitens der Verbandsgemeindewerke geprüft.
- 3.3 Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (§ 2, § 3 und § 31 WHG sowie §§ 27ff, §§ 51 ff und § 62 LWG-RLP) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers wird hingewiesen. Flächige Versickerungen von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt sind erlaubnisfrei. Die offene Versickerung ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden an Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- 3.4 Der Grad der Versiegelung auf den Grundstücken ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und zur Minimierung der Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse möglichst gering zu halten.
- 3.5 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG RLP der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

## 4. Grüngestaltung und Grenzabstände

- 4.1 Die nach den §§ 42, 44 bzw. 46 Nachbarsrechtsgesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einzäunungen sind einzuhalten.
- 4.2 Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 5. Denkmalschutz

- 5.1 Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 5.2 Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern, und das Landesamt für Denkmalpflege ist unverzüglich zu informieren.

## 6. Schutz des Mutterbodens

- 6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, siehe auch § 202 BauGB.

## 7. Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

- 7.1 Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden.
- 7.2 Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

## 8. Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- 8.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig entsprechend den im Bebauungsplanverfahren gewünschten Fristen über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

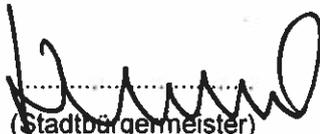
### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft (unzutreffendes bitte streichen).

Bad Sobernheim, 17. Sep. 2007

Jannack   
(Stadtbürgermeister)

Erstellt im Auftrag der  
**Stadt Bad Sobernheim**  
durch

**Bachtler • Böhme + Partner**  
Kaiserslautern, 07/2007