

# STADT BAD SOBERNHEIM

## Bebauungsplan

"Leinenborn II - 3. Änderung im vereinfachten  
Verfahren nach § 13 BauGB"

## Textliche Festsetzungen

Wichtig: Für 1. Änderung  
separate Festsetzungen

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch § 142 des Landesbeamtengesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)
- Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl., S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 2.2001, (GVBl., S. 29)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO und § 21 BNatSchG

#### **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.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

###### **1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:**

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

###### **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)**

Neben den im Plan festgesetzten Begrenzungen des Maßes baulicher Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

##### **2.1 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Hausgruppen.**

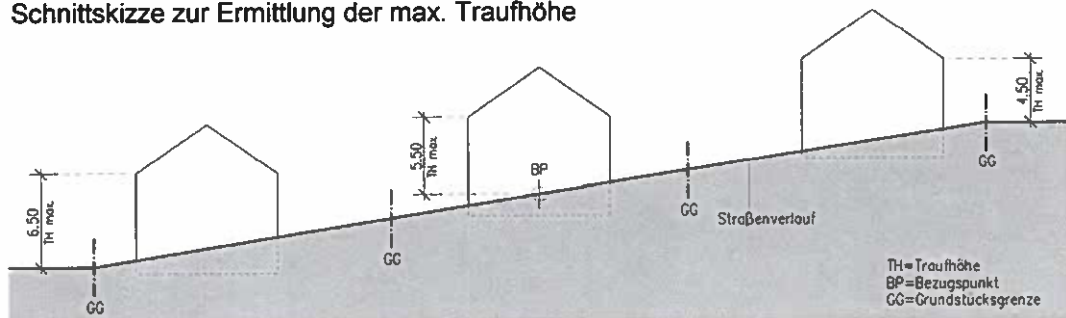
###### **2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl kann analog zur Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden**

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

###### **2.2 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an hangparallelen Straßen wird die Höhe der Fahrbahndecke in Straßenmitte, gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront, bestimmt. Der Bezugspunkt an nicht hangparallelen Straßen ermittelt sich aus der Höhe der Fahrbahndecke in Straßenmitte, gemessen an der Grundstücksgrenze in Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront (Schemaskizze).**

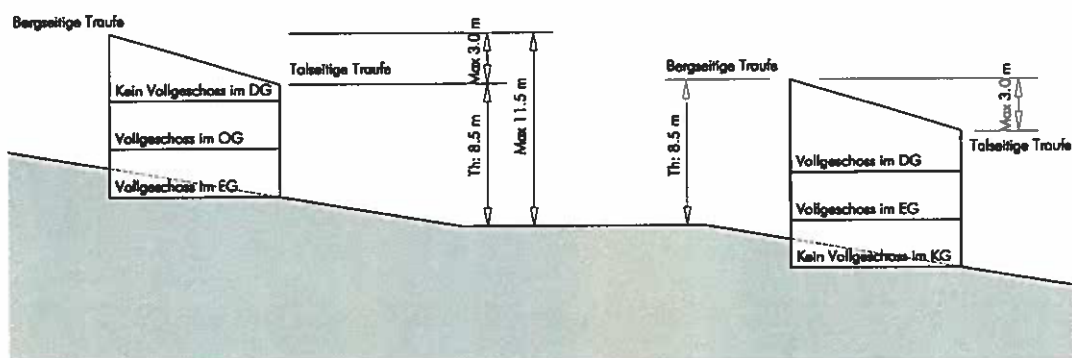
- 2.3 Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3.1 Um ein dem Gelände angepasstes Bauen zu ermöglichen, darf auf Grundstücken, die oberhalb der hangparallelen Erschließungsstraßen liegen, die im Plan festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.  
 Bei Grundstücken mit Gebäudefronten an **nicht hangparallelen Erschließungsstraßen** (gekennzeichnete Grundstücke in Planzeichnung) kann die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Traufhöhe bildet eine horizontale Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Schnittskizze zur Ermittlung der max. Traufhöhe



- 2.4 Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.4.1 Die Firsthöhe darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes um maximal 6,00m überschreiten.
- 2.4.2 Die Traufhöhe bei Pultdächern darf auf Grundstücken, die oberhalb und unterhalb von Erschließungsstraßen liegen, die im Plan festgesetzte Traufhöhe um bis zu 4,00 m überschreiten. Die bergseitige Traufhöhe darf die talseitige Traufhöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Bei **nicht hangparallelen Erschließungsstraßen** darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,00 m überschritten werden. Pkt. 2.3.1 findet hier keine Anwendung.

Schnittskizze zum Maß der baulichen Nutzung bei Pultdächern



- 2.5 Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe überragen.

*Hinweis: Die Höhenfestsetzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand einer Schnittskizze erläutert.*

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 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)

3.2.1 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.

3.3 Stellung baulicher Anlagen (i.V.m. § 88 LBauO)

3.3.1 In den hangparallelen Stichstraßen sind die Dächer von Hauptgebäuden entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung längs der Straßenachse zu errichten. Auf untergeordneten Gebäudeteilen sind Nebenfirstrichtungen zulässig.

*Hinweis: Entlang der Hupterschließungsstraße und in Baufeldern, in denen keine Firstrichtung eingetragen ist, wird auf die Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung verzichtet. Es wird empfohlen, die Firstrichtung entlang der Höhenlinien auszurichten.*

### 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.

*Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke. Hier sind Garagen unter Beachtung sonstiger Festsetzungen (Anpflanzungsfestsetzung M4) nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig.*

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 für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14, i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Auf den im Plan dargestellten Flächen für die Abwasserbeseitigung sind zwei hintereinander geschaltete Regenrückhaltebecken mit einer gedrosselten Ableitung zum Vorfluter „Höhnebach“ anzulegen.

## 8. 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)

### Maßnahmen auf Privatgrundstücken

- 8.1 Die Gartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht für Lager- und Abstellflächen befestigt werden (M 1).
- 8.2 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Hausgruppen ist je Hausgruppenelement ein Baum im Vorgarten anzupflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und einheimische Gehölze, vorzugsweise Obstbäume, in Art und Pflanzqualität aus der Pflanzenliste im Anhang (M 2).
- 8.3 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).
- 8.4 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen aus der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen können auf die Maßnahme M 3 angerechnet werden (M 4).

### Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken

- 8.5 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum (M 5)  
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bereich der Haupteerschließungsstraße im Abstand von je ca. 15m ein Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzscheibe je Baum soll 2x2m nicht unterschreiten.  
*Aus gestalterischen Gründen sollten nicht mehr als zwei unterschiedliche, standortgerechte Baumarten zum Einsatz kommen.*
- 8.6 Gestaltung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur im Landschaft (M 6)  
Die nordöstlich an das Baugebiet angrenzenden, vormals ackerbaulich genutzten Flächen sind als Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
Die Wiese ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung (z.B. RSM 7 mit Kräutern) ohne Zugabe von Bodenverbesserungsstoffen anzusäen und maximal zweimal jährlich zu

mähen. Bis zum Erreichen einer flächendeckenden Vegetationsdecke kann in den Anfangsjahren eine häufigere Mahd (4 - 5 mal im Jahr) erforderlich sein, u.a. auch zur Unterdrückung unerwünschten Krautwuchses.

Je 225m<sup>2</sup> Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm in heimischer, robuster Sorte zu pflanzen, dies entspricht einem Abstand von ca. 15m untereinander. Die Bäume sind bei Bedarf fachgerecht zu schneiden und gegen Wildverbiss zu schützen.

Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

*Es wird vorgeschlagen, die Obstwiesenflächen an einen Landwirt mit entsprechenden Pflegeauflagen günstig zu verpachten, um eine ökonomische und ökologisch sinnvolle Pflege dauerhaft zu gewährleisten.*

**8.7 Gestaltung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (M 7)**

Nach Bau der mit Erdwällen ausgebildeten Regenrückhaltebecken sind die Böschungsflächen zum Schutz gegen Erosion mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Eine Bepflanzung der innenliegenden Böschungsflächen erfolgt nicht. Die außen liegenden Böschungen sind am Fuß mit Gehölzen in Gruppen (je Becken 10 Gruppen zu 6 bis 10 Pflanzen) zu bepflanzen.

Die Flächen außerhalb des Bauwerkes sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Je 225m<sup>2</sup> Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm in heimischer, robuster Sorte zu pflanzen, dies entspricht einem Abstand von ca. 15m untereinander.

*Ziel ist die Entwicklung einer relativ offenen, durch die einzelnen Gehölzgruppen strukturierten Fläche. Auf den exponierten Böschungsflächen besteht die Möglichkeit zur Entwicklung von Sonderstandorten.*

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 9.1 Auf der dargestellten Fläche (L) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Entwässerungsleitung für die Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

**10. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 10.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ersatzmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken, zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen (M1 bis M4), zugeordnet.

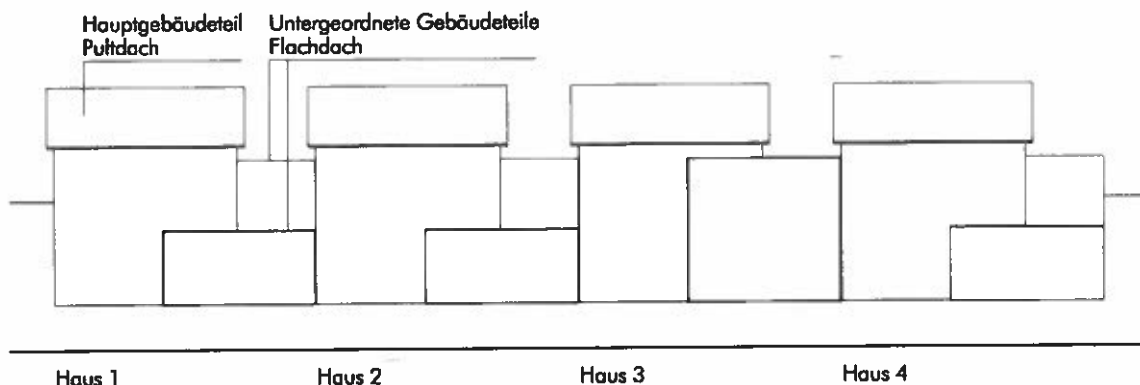
## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 20 Grad und 45 Grad.
  - 1.1.2 Grelle oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.
  - 1.1.3 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.
  - 1.1.4 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.
  - 1.1.5 Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4 m und in der Summe nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
  - 1.1.6 Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt zwischen 12 Grad und 30 Grad.
  - 1.1.7 Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können auch als Flachdach ausgeführt werden.

Beispielhafte Skizze



- 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.

**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) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

### D) 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 Die Verkehrsflächen im Baugebiet, insbesondere in den verkehrsberuhigten Bereichen, sollen so gestaltet werden, dass möglichst ebene Oberflächen von geringer Rauigkeit Verwendung finden, um die Lärmentwicklung beim Überrollen zu reduzieren und die Eignung als Spielfläche für Kinder zu verbessern.
- 2.4 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 Gebäu-

de 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.
- 3.6 Hinsichtlich der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist eine Abstimmung mit der Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord durchzuführen.
- 3.7 Für die geplante Einleitung in den Höhnebach ist eine entsprechende wasserrechtliche Zulassung zu beantragen.

#### 4. Grüngestaltung und Grenzabstände

- 4.1 Die nach den §§ 42, 44 bzw. 46 Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einzäunungen sind einzuhalten. Insbesondere ist zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ein Grenzabstand von 0,5 m 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.

## 9. Energieversorgung

- 9.1 Die Versorgung des gesamten Gebietes mit Gasanschluss ist vorgesehen. Weiter wird den Bauherren empfohlen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren, beim Bau einzuplanen.

**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).

Ort: Bad Sobernheim Datum: 6.7.2016

[Handwritten Signature]  
(Bürgermeister)



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

**Bachtler • Böhme + Partner**  
Kaiserslautern

Änderungen durch

**Architekturbüro Jacobi + Wolffs**  
Bad Kreuznach

**ppp architekten bda | hermann + jobelius**  
Wiesbaden