

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOBERNHEIM FÜR DAS TEILGEBIET „AM MÜHLENTEICH“ FLUR 6

3. ÄNDERUNG

M. 1:500



## LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, §§1-11 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, §§15,17 BauNVO)	0,3 0,6 0,8 0,3 0,4 II	Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) BauGB, §§22, 23 BauNVO)	O Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfirstrichtung (Bei Festsetzung von zwei Richtungen besteht Wahlmöglichkeit)	Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1) BauGB)	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Einfahrtbereich	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Einfahrtbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) BauGB)	Trafostation	Trafostation
6. Grünflächen (§9(1) BauGB)	Öffentliche Grünfläche Spielplatz Verkehrsgrünfläche (Bestandteil der öffentl. Verkehrsfläche)	Öffentliche Grünfläche Spielplatz Verkehrsgrünfläche (Bestandteil der öffentl. Verkehrsfläche)
7. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1) BauGB)	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
8. Sonstige Planzeichen	Fläche für Stellplatz- und Garagen-Gemeinschaftsanlage (§9(1) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	Fläche für Stellplatz- und Garagen-Gemeinschaftsanlage (§9(1) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB, §§6(6) LBAuO)	SD 30°-45° Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung: 30°-45°	Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung: 30°-45°
10. Sonstige Darstellungen	Vermaßung in Meter Rechter Winkel (90°) Geländehöhe in Meter über Normal Null	Vermaßung in Meter Rechter Winkel (90°) Geländehöhe in Meter über Normal Null

## NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLEN	GESCHÖSSFLÄCHENZAHLEN
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB)

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 Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl., Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 02.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO). Gemäß § 1 (6) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 3, 5, 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
Es gelten die Vorschriften der §§ 16-21 a BauNVO. Es sind ein Vollgeschos und der Ausbau des Dachgeschosses mit einem Kniestock von 0,80 m zulässig. Der Kniestock ist von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut außen zu messen.  
Gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 wird die Anzahl der Wohnungen auf 3 je Wohngebäude festgesetzt.

**3. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind zulässig:  
a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen;  
b) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**  
Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.  
Für den Anschluß der Flächen von Stellplätzen und Garagen an die öffentliche Verkehrsfläche sind die im Plan festgesetzten Einfahrtbereiche bindend.

**5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)**  
Die Oberkante Erdgeschoßfußböden darf maximal 0,5 m über die höchste Straßenoberkante hinausragen. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

**6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25a)**  
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind weitgehend geschlossen mit Pflanzarten der heimischen Laubholzflora zu bepflanzen.  
Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche zu jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen mit Darstellung der Grünflächen und Art der Bepflanzung.  
Der Mutterboden auf den Baugrundstücken ist zu erhalten. Vor Aufschüttung des Geländes ist der Oberboden abzutragen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen.

"Spielplatz" hochstammige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.  
Pflanzvorschlag für Straßenbäume:  
- Acer platanoides (Spitzahorn)  
- Acer campestre (Feldahorn)  
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
- Robinia pseudacaria (Robinie)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

**7. Hinweis zur Denkmalfpflege (§ 4 (6) BauGB)**  
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfLG).

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 66 (1) LBAuO)**  
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sollen Fassadenverkleidungen mit Kunststoff- und Asbestzementmaterialien sowie mit Fliesen vermieden werden.  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten. Als Dacheindeckung sind Wellplatten sowie hellgraue Materialien unzulässig.  
Dachgäuben sind zulässig.

**2: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i. v. m. § 86 (1) 3 LBAuO)**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**3: Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. v. m. § 86 (1) 3 LBAuO)**  
Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig.  
Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holz- zäune und winterharte Hecken verwendet werden.

Bestandteil dieser Planurkunde sind die auf der Anlage 1 dargestellten Querprofile A-A, B-B und C-C  
siehe Rückseite

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Sobornheim vom 27.04.1994 u. 14.03.1994 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat Sobornheim vom 14.03.1994 u. 23.11.1994 in der Zeit vom 02.02.1995 bis einschließlich 02.03.1995 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 29.11.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.  
Kreishauptstadt Bad Kreuznach  
I. V.  
Melior  
Lfd. Kreisrechtlich

Ausfertigungsvermerk  
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobornheim, den 20.03.1996  
Stadtbürgermeister

28.03.1996 in Kraft getreten  
aufgrund der Bekanntmachung vom 20.03.1996  
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13 vom 28.03.1996

## ÜBERSICHT M. 1:10.000

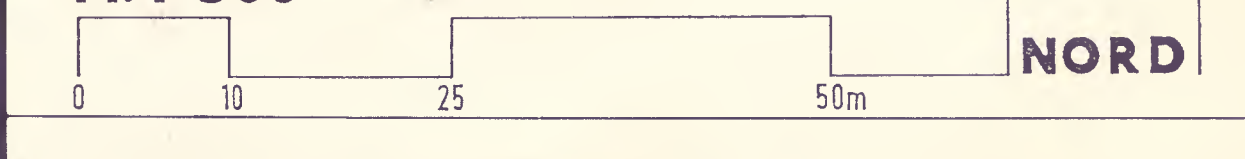


## STADT SOBERNHEIM

## BP. „AM MÜHLENTEICH“

- 3. ÄNDERUNG -

M. 1:500



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
SOBERNHEIM - BAUABTEILUNG -