Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim
" Im Brühl" (4. Änderung), Flur 6

M. 1 : 500

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

z.B

Teilgebiet A	Teilgebiet
	Art der baulichen Nutzung
WA	
0,3 2Wo	Grundflächenzahl (GRZ) / Anzahl der höchstzulässigen
i o,E	Verhältnis der überbaubaren / Wohneinheiten je Gebäude
	Fläche zur Grundstücksfläche
mind. 15	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise / Hausform
	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

SO 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Kleintierzoo

2. Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
2Wo höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude = 2

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B 0,8 Grundflächenzahl
z.B I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B TH max. 4,50 m ueber Bezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt
TH = Traufhöhe als Höchstmaß
FH = Firsthöhe als Höchstmaß

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
o offene Bauweise
⚠ nur Einzelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
4.1. Strassenverkehrsflächen
4.2. Strassenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen (§9 Abs.1 Nr.14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Rückhaltung und zur Versickerung von Oberflächenwasser

7. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Ü Überschwemmungsgebiet

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10. Sonstige Planzeichen
St Flächen für Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Stellung baulicher Anlagen
Katasterlinie
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z.B 5,0 Maßzahlen

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.1 Im Teilgebiet A wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.
Die Anzahl der Vollgeschosse kann maximal 2 betragen.
1.1.2 Im Teilgebiet B wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.
Die Anzahl der Vollgeschosse kann maximal 1 betragen.
1.2 Im Sondergebiet Kleintierzoo sind der Bau und die Erweiterung des Vereinsheimes im Rahmen der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Tiergehege und Käfige als Nebenanlagen möglich.

2. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Bezugspunkt ist das nächstgelegene vorhandene Verkehrsflächenniveau in Gebäudemitte gemessen.
2.1 Der Traufpunkt (TP) wird gemessen an der Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Maximalhöhe beträgt
a) bei eingeschossiger Bauweise TP 4,50 m (Teilgebiet A) B)
b) bei zweigeschossiger Bauweise TP 6,50 m (Teilgebiet B) A)
2.2 Der Firstpunkt (FH) wird als Maximalhöhe festgesetzt,
a) bei eingeschossiger Bauweise FH 7,80 m (Teilgebiet A) B)
b) bei zweigeschossiger Bauweise FH 10,00 m (Teilgebiet B) A)

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die Bauweise wird gem. § 2 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.3 Die eingetragene Hauptfirstrichtung verläuft im Teilgebiet A parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, im Teilgebiet B parallel zur vorderen Grundstücksgrenze. Nebenfirstrichtungen sind erlaubt.

4. Nebenanlagen - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
4.2 Stellplätze, Garagen und Carport sind innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen, oder auf den hierfür vorgesehenen Flächen.
Stellplätze im Vorgartenbereich sind möglich, wenn mindestens 60 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sind.
4.3 Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, errichtet werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude im Teilgebiet B zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Bepflanzung ist innerhalb der Verkehrsfläche entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu gestalten.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB
In Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Da für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsflächen notwendig sind, wird die Fläche als eine Art "Ökokonto" für den Planungsträger genutzt (Erläuterung siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).
7.1 Schaffung eines extensiven Grünlandbereichen mit standortgerechten Einzelbäumen, auch zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (genaue Ausführung siehe landespflegerischer Planungsbeitrag)

8. Pflanzgebot, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b)
8.1 Anpflanzungen im Straßenraum
Die Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag). Es sind großkronige Laubbäume erster Ordnung zu pflanzen.
8.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
8.2.1 Die Grünfläche an der Einmündung des Staarenweges in die Felkestraße ist gemäß der Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen.
8.2.2 Die Grünfläche am Botzbach ist entsprechend ihrem Bestand als Wiesenfläche mit einem Feld- und Fußweg zu erhalten.
8.3 Gestaltung privater Pflanzflächen.
8.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).
8.3.2 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Max. 40 % dürfen für Zufahrten, Zuwege und offene Stellplätze überbaut werden.
8.4 Erhalt von Vegetationsbeständen
8.4.1 Die Bäume (Birken) im Sondergebiet "Kleintierzoo" sind zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
1. Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer, sowie davon abgeleitete Dachformen.
2. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend den Eintragungen in die Schablonen festgelegt.
3. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, natürliche Materialien (Ziegel, Schiefer, o. ä.) zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist ausdrücklich gewünscht und somit zulässig. Für untergeordnete Anlagen sind auch andere Dacheindeckungen möglich.
4. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierbei sind vorwiegend naturbelassene Holzrähme und Hecken zu verwenden.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig, wenn sie in einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze angeordnet sind. Diese 1 m breite Abstandsfläche ist als Sichtschutz mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
5. Einfahrten, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (Schotterrasen, Abstandspflaster, wassergebundene Decke o. ä.), sofern wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
6. Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft bis zur Höhe des Straßenniveaus möglich.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise
1. Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz).
2. Das anfallende Niederschlagswasser sollte zurückgehalten werden und kann auf dem einzelnen Grundstück oder auf der Landespflegefläche im Süden des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB).
4. Aufgrund der Lage im Nahebaumbereich wird empfohlen, Kellergeschosse gegen Wasser zu schützen.
5. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

IV. Stätebauliche Kenndaten

Gesamtgebietsfläche	ca. 2,47 ha
Nettobaufläche (Wohnen)	ca. 1,12 ha
Sonderbaufläche	ca. 0,2 ha
Anzahl der Baugrundstücke 14 (2 bereits bebaut) je	ca. 800 qm
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,2 ha
Landespflegefläche (Ökokonto)	ca. 0,75 ha
Abwasser	Mischsystem

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 8.2.1977 (GVBl. S.3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
-Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl 1998 Teil I Nr. 25, S.2481)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) in der Fassung vom 27.3.1987, zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.94 (GVBl. S. 280/282)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998
- BauNOG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.10.1990 (GVBl. S. 277)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert 1995 (BGBl. I S. 930)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (GVBl. I S. 502)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69/71)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr.22 S.365)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 157)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 25.05.1975 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 GenBeschlG v. 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat	am	27.01.1998
Auslegungsbeschluß durch den Stadtrat gem. § 3 Abs.2 BauGB	am	10.03.1999
Öffentliche Auslegung	vom	14.05.1999
	bis	14.06.1999
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Stadtrat	am	21.06.1999

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

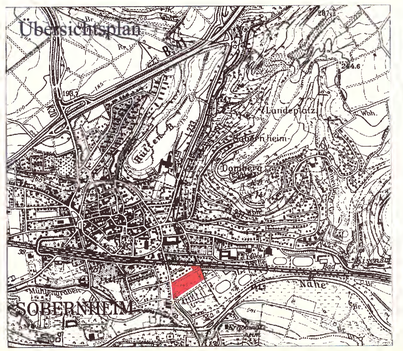
Bad Sobernheim

~~Bürgermeister~~ Stellvertreter

den 22.06.1999

In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 01.07.1999

Übersichtsplan



STADT BAD SOBERNHEIM

Bebauungsplan
"Im Brühl" (4. Änderung), Flur 6

M. 1 : 500
0 10 20 30 40 50

Nord

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Sobernheim - Bauabteilung -

Bearb.: Dick	Gez.: Büro Dörhöfer	05/1999