

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bad Sobernheim "Im Brühl, 6. Änderung"



Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
- GRZ** max. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Garten** Private Grünfläche
- AG** Öffentliche Grünfläche "Abstandsgrün"
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Sichtfläche**
- Böschung**

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 16 - 21a BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen bis zu 0,45 sind zulässig, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist dann auf maximal 0,6 begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf eins bzw. zwei festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im vorderen Grundstücksbereich sind Erschließungsanlagen und -flächen wie Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. Die Vorgärten sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden einheitlich zu bepflanzen.

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,5 m zulässig.

Einfriedigungen

Die Einfriedung der Gärten entlang der öffentlichen Wege und Plätze darf nur durch Rasenbordsteine erfolgen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Artenschutz

Bei der Fällung oder Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch oder sonstigen Gehölzen sind das vom § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz vorgegebene Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. Oktober zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

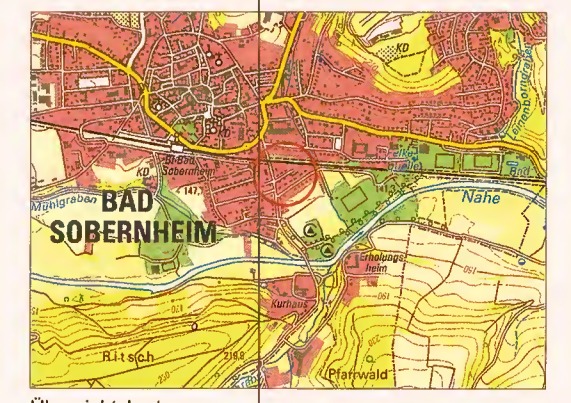
Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst durch Beschluss vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (VGBl. S. 77)

Verfahrensvermerk	
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Stadtrat, TOP	25.07.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB Amtsblatt der VG, Nr. 36	05.09.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch Stadtrat, TOP	29.08.2019
Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 36 Auslegung in der Zeit 13.09. - 14.10.2019	05.09.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist: 13.09. - 14.10.2019	28.08.2019
Beschlussfassung/Abwägung über die eingegangenen Stellungnahme und Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch den Stadtrat, TOP	19.12.2019
Bekanntmachung der erneuten Auslegung (Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 2 Offenlage in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschl. 02.02.2020	09.01.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist vom bis einschl. 02.02.2020	17.01.2020
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Stadtrat, TOP	19.05.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat, TOP	19.05.2020
Ausfertigungsvermerk Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Bad Sobernheim, 17. Juni 2020 Michael Greiner (Stadtbürgermeister)	
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt am 25. Juni 2020 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bad Sobernheim, 25. Juni 2020 Michael Greiner (Stadtbürgermeister)	

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bad Sobernheim "Im Brühl, 6. Änderung"



Übersichtskarte

DUPLIKAT Planurkunde

gutschker-dongus

gutschker & dongus GmbH
 Hauptstraße 34, 55571 Bad Sobernheim
 Tel. (06755) 96936-0 Fax 96936-60
 E-Mail: info@gutschker-dongus.de
 www.gutschker-dongus.de