2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Liebfrauenberg" der Stadt Bad Sobernheim - Verbandsgemeinde Nahe-Glan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein **Sonstiges Sondergebiet** (**SO**) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege" festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich dem Zweck dienende Nutzungen, z.B.:

- Wohneinheiten für Pflegepatienten und Angehörige,
- Betriebsräume ambulanter Pflege,
- Wohnungen für Mitarbeiter,
- Erschließungsanlagen,
- Versorgungsanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,6
Geschossflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II

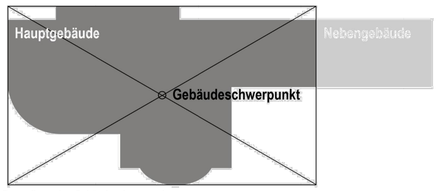
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 10,0 m beschränkt (vgl. auch **II. 5.**).

Sie wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche in Relation zum anstehenden Gelände, festgelegt über Höhenlinien in der Planzeichnung, festgelegt. Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

Oberer Bezugspunkt
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen, Aufzugsanlagen oder Schornsteine.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Der außerhalb der Baugrenzen gelegene Bereich ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen nicht zulässig.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine entgegenstehenden Festsetzungen bestehen.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Ein direkter Anschluss von Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen/Garagen an die Straße „Liebfrauenberg" ist nicht zulässig.

8. Flächen für private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten" festgesetzt. Zulässig sind alle zweckgebundenen Anlagen.

9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Außengebietswasser ist entsprechend der Planzeichnung ohne Schädigung Dritter über anzulegende, naturnahe Entwässerungsmulden aufzunehmen und in die vorhandenen Vorfluter bzw. Entwässerungsanlagen östlich und westlich des Plangebiets abzuleiten. Die Entwässerungsmulde stellt keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 0° - 38° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung <15° sind zu begrünen, wenn nicht eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wird, die mindestens 50 % der gesamten Dachfläche einnimmt.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch als Grünflächen mit lebenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege, Zufahrten und Traufstreifen.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen im Anschluss an die Straße „Liebfrauenberg" dürfen eine Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Einfriedungen, die keine Stützmauern sind, müssen blickdurchlässig ausgeführt werden. Für Einfriedungen, die als Stützmauern wirken, gelten die Festsetzungen gemäß II. 4., Mauern ohne Stützmauerfunktion sind als Einfriedung entsprechend nicht zulässig.

4. Gestaltung von Stützmauern (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Plangebiet sind Stützmauern allgemein zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen deren Errichtung entgegenstehen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hintereinander gelegene Stützmauern in Abständen von unter 3,0 m sind in ihrer Höhe summiert zu betrachten. Bei gestaffelten Stützmauern von in der Summe über 1,2 m ist jeweils mindestens ein Abstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Mauern einzuhalten.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Der sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Fledermauskästen (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/9, 26/13
Ausgleichsfläche: -
Ausgleichsziel: Schaffung von Fledermausquartieren
Maßnahme: Die Maßnahme ist umzusetzen, bevor im Rahmen der geplanten baulichen Tätigkeiten ein Rückbau der 3 erhaltenen Gartenlauben erfolgt.

Es sind innerhalb des Plangebiets an Bäumen
- Höhlenquartiere 3 Stk.
- Spaltenquartiere 3 Stk.

so durch eine fachkundige Person[1] zu installieren, dass ein freier waagerechter Anflug und der Schutz vor Prädatoren gewährleistet ist. Die Quartiere sind auf engem Raum (maximal 20 m Umkreis) zu konzentrieren.

Ausgleich/Ersatz für: Fledermäuse

Sukzessionsflächen
Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/9, 26/13
Ausgleichsfläche: 195 m²
Ausgleichsziel: Natürliche Entwicklung
Maßnahme: Der Bereich ist sich selbst zu überlassen, ein Rückschnitt oder entfernen von Aufwuchs oder eine gartenbauliche Gestaltung ist nicht zulässig.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope, Boden, Landschaftsbild, Arten des Waldrandes

[1] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Kulturdenkmäler
Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der zuständigen Denkmalfachbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978 - in der aktuellen Fassung - hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle, so weit als möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Baugrund
Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen. In der Gemarkung Meisenheim ist untertägiger Abbau von Steinkohle dokumentiert, wobei eine räumliche Verortung des Bergwerksfeldes nicht möglich ist. Sollten im Plangebiet bei Bauarbeiten Hinweise auf stattgefundenen Bergbau auftreten, so wird die Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch qualifizierte Baugrundberater bzw. Geotechniker für das jeweilige Bauvorhaben zwingend empfohlen.

Ausgleich der Wasserführung
Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Versorgungsleitungen/Elektrizität/Telekommunikation
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden, sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und „GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen. Die Bäume sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand durch einen fachkundigen Gutachter auf Höhlen zu kontrollieren. Rückzubauende Gebäude sind vor dem Beginn der Arbeiten auf die Heimstätten von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu stoppen und die Obere Naturschutzbehörde zu informieren um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Um Kleintieren (z.B. Igeln) Zugang zum Plangebiets zu ermöglichen, wird ein Bodenabstand von Zaunanlagen von wenigstens 10 cm empfohlen.

Gehölzpflanzungen
Im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Verwendung gebietsheimischer (Zone 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben), standortgerechter Gehölzarten bei Pflanzungen innerhalb des Plangebiets. Entsprechende Arten können der nachfolgenden Liste entnommen werden:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

botanisch	deutsch
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Kleinbäume)

botanisch	deutsch
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn, Burgenahorn
Betula pendula	Birke
Malus sylvestris	Waldapfel (Wildobst)
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche (Wildobst)
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne (Wildobst)
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere (Wildobst)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Wildobst)
Sorbus domestica	Speierling (Wildobst)
Sorbus torminalis	Elsbeere (Wildobst)

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Sträucher

botanisch	deutsch
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

botanisch	deutsch
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Gartengeißblatt
Vitis vinifera	Weinrebe

Saatgut
Im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Verwendung gebietsheimischen (Region 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatguts (Regiosaatgut).

Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften
Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim eingesehen werden. Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan empfohlen.

Leitungen
Im nordwestlichen Teil des Plangebiets (festgesetzt als Grünfläche) verlaufen offenbar nicht dokumentierte Leitungen des Wasserversorgers Stadtwerke Kaiserslautern GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten in diesem Bereich ist das weitere Vorgehen mit dem Versorger abzustimmen, um einen Wasserrohrbruch zu vermeiden.

HINWEISE FÜR PLANGRUNDLAGE

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Nahe-Glan am 29.01.2021
Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, März 2021

Vermessung
Die Vermessung befindet sich auf dem Koordinatensystem ETRS/89UTM 32N und die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder. (in Arbeit)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert urch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 09.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 22.04.2021 im Amtsblatt der VG, Nr.16, die Auslegungsfrist erfolgte vom 23.04.2021 bis 25.05.2021. Die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2021 durchgeführt mit einer Äußerungsfrist bis zum 25.05.2021.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 26.01.2022 beschlossen, am 10.02.2022 ortsüblich im Amtsblatt der VG, Nr. 6 bekannt gemacht und erfolgte vom 18.02.2022 bis 25.03.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.02.2022 mit einer Äußerungsfrist bis zum 25.03.2022 durchgeführt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 20.04.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und denTextfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Sie sind identisch mit dem Willen des Stadtrats gemäß Satzungsbeschluss vom 20.04.2022.

Bad Sobernheim, den .....

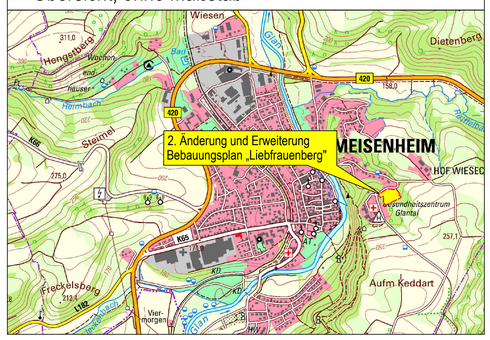
.....
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan-Entwurf ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Sobernheim, den .....

.....
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

Übersicht, ohne Maßstab



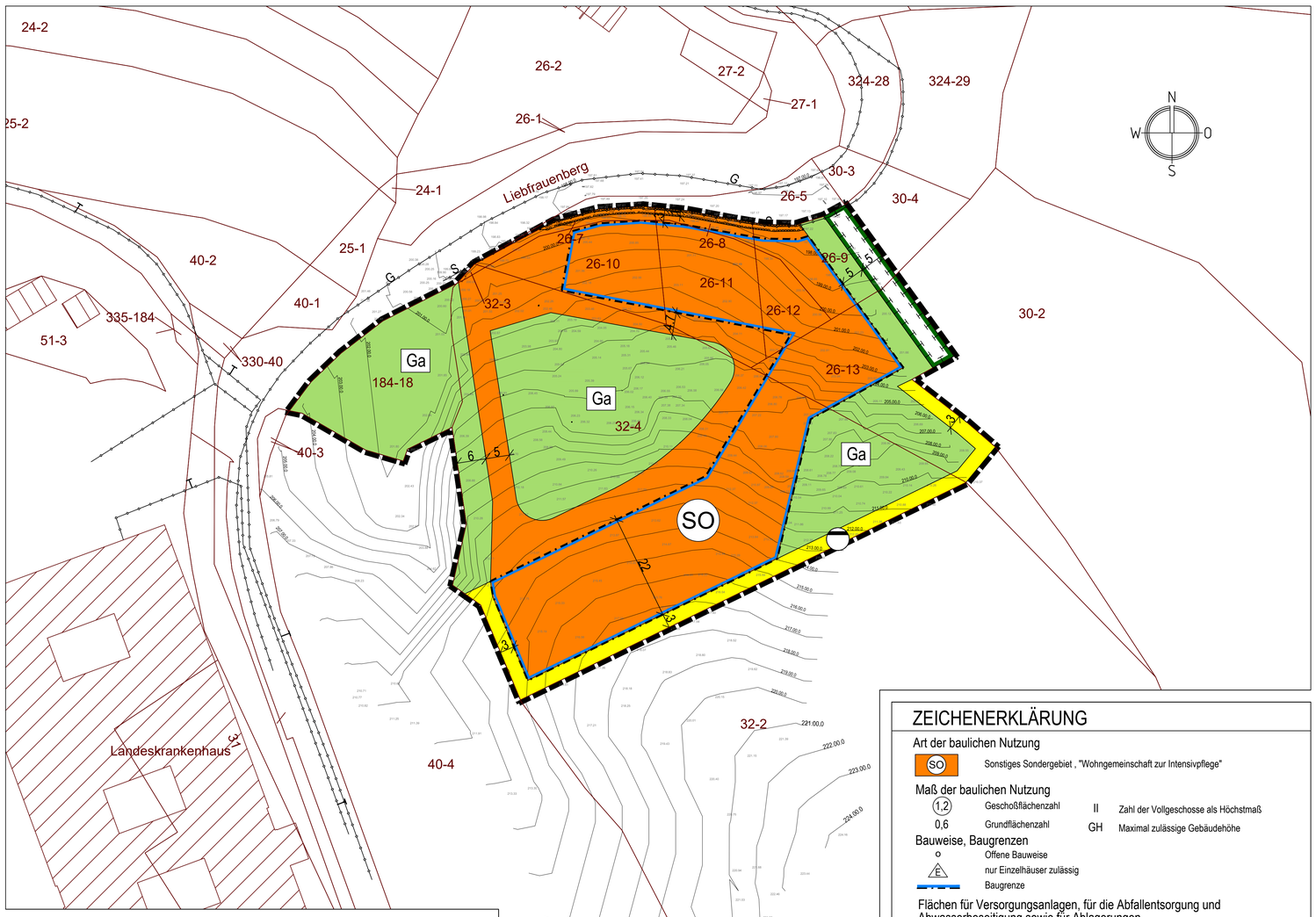
BP2026	Datum	Name		
bearb.	April 2022	Schad	Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Maßstab: 1 : 500
gez.	April 2022	Strate		
gepr.	April 2022	Schad		

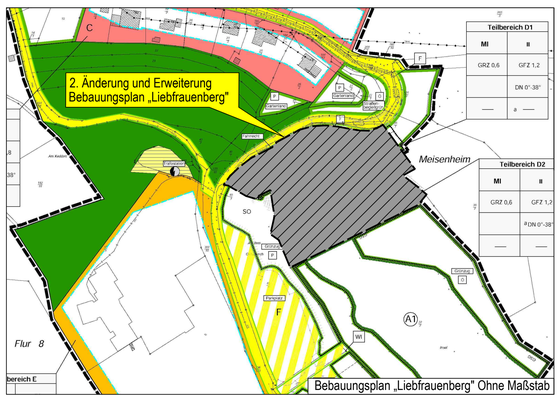
Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer: Friedrich Hochenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Stadt Meisenheim
Verbandsgemeinde Nahe-Glan

2. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan „Liebfrauenberg"

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Meisenheim, Boppard-Buchholz, November 2020





Bebauungsplan „Liebfrauenberg" Ohne Maßstab

NUTZUNGSSCHABLONE

SO
"Wohngemeinschaft zur Intensivpflege"

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl: 0,6	Geschossflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: o E
Dachform: Dachneigung 0-38°	Gebäudehöhe: GH= max. 10,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- SO — Sonstiges Sondergebiet , "Wohngemeinschaft zur Intensivpflege"

Maß der baulichen Nutzung
- 1,2 — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen
- Ga — Private Grünfläche Zweckbestimmung "Garten"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - "Sukzessionsfläche"

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Katasterlinie, -punkt
- 15/5 — Flurstücksnummer
- 100 — Höhenlinien

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
- S — Stromkabel unterirdisch
- T — Telekomkabel
- G — Gasleitung