



# Stadt Bad Sobernheim

## Bebauungsplan

### „In der Langgewanne, Im Beilchen – 10. Änderung“

## Textliche Festsetzungen

**Stand: Juli 2022**

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung für die 3. Offenlage  
sind rot gekennzeichnet

## Entwurf | Zweite erneute Offenlage



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **SO = Sonstiges Sondergebiet „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt: Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Sobernheimer Sortimentsliste<sup>1</sup>.

1.1.2 Zulässig im Teilbereich „1“ sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup>, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,
  - ~~Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,~~
  - ~~Zeitungen und Zeitschriften.~~
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 7 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Auf einer Fläche von max. 2 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind Zeitungen und Zeitschriften zulässig.
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup> sind auf max. ~~40%~~ 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelbetriebes muss mindestens 2.500 m<sup>2</sup> und darf höchstens 3.500 m<sup>2</sup> betragen.

1.1.3 Zulässig im Teilbereich „2“ sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup>, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup> sind auf max. ~~15%~~ 30 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 2 zulässigen Einzelhandelbetriebes muss mindestens 500 m<sup>2</sup> und darf höchstens 650 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>1</sup> Die „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

#### 1.1.4 Zulässig im Teilbereich „3“ sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup>, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
  - ~~Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika~~
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“<sup>1</sup> sind auf max. ~~15 %~~ 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.“
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 3 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 1.000 m<sup>2</sup> und darf höchsten 1.250 m<sup>2</sup> betragen.

#### 1.1.5 Weiterhin im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ zulässig sind:

- dem Einzelhandel zugeordneten Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen,
- die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen und
- die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrüntem Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

### 2.1 Begriffsbestimmungen

- Als **Bezugspunkt** für die getroffenen Festsetzungen wird **153 m über NN** bestimmt.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- Für das Sondergebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,45.  
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden darf.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

*siehe Planzeichnung*

- Die zulässige max. Gebäudehöhe (GHmax) in den Teilbereichen Teilbereich 1 – 3 beträgt: 7,00m.  
Ergänzend beträgt die zulässige max. Gebäudehöhe (GHmax) in dem im Teilbereich 1 mit „A“ gekennzeichneten Bereich 8,50m.
- Technische Dachaufbauten (Lüftungsanlagen u.ä.), sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## 3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

3.1.1 Im **SO** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

### 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.<sup>2</sup>

3.2.2 Soweit im vorliegenden Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

3.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:

- Einhausungen für Müllbehälter,
- Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorkhaltung von Löschwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,
- Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für Erneuerbare Energien,
- die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen,
- Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem,
- Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können und
- die Errichtung von Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität.

3.2.4 Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

---

<sup>2</sup>Hinweis: Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 20 m-Bereichs der L232, bedarf der Zustimmung im Sinne des Landesstraßengesetzes.

**4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

**5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 sowie Nr. 25 a und b BauGB)**

**6.1 Maßnahme M1 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

*Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*

**6.2 Maßnahme M2 - Anpflanzen von Bäumen (Südost)**

Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen.

An den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Laubbaum-Hochstämme gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

*Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*

**6.3 Maßnahme M3 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Südwest)**

Die in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen.

Hierzu sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

*Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*

**6.4 Maßnahme M4 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nordwest)**

Die in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen und mit Gehölzen gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu bepflanzen.

An den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Laubbaum-Hochstämme gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens von maximal 6 m Breite zur Errichtung einer Verbindung zum nördlich angrenzenden Flurstück 1674/12 der Flur 8 in der Gemarkung Sobernheim (Gemarkungsnummer 2043) ist zulässig. Hierzu kann von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstandorten abgewichen werden.

Die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrünten Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

*Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*

## 6.5 Maßnahme M5 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm gemäß **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu pflanzen ist.

Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von zwei Metern und einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der **Pflanzliste A** (siehe Kapitel D) zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

*Hinweise:*

- *Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*
- *Eine direkte Zuordnung der Hochstammpflanzungen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.*
- *Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen wird empfohlen:  
An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.  
Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.*
- *Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen installiert werden.*

## 6.6 Maßnahme M6 - Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß **Pflanzliste B** (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

## 6.7 Maßnahme M7 - Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Die Begrünung kann durch Bepflanzung gemäß **Pflanzliste C** (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1.1 Die Anlieferungsrampen sind einzuhausen.

Ausnahmsweise kann von der Einhausung der Anlieferungsrampen abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Ergreifen anderweitiger Maßnahmen ein gleicher, adäquater Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird.

*Hinweise:*

*Es sei darauf hingewiesen, dass die Qualität und der Umfang der Einhausung in Abhängigkeit von den Betriebsabläufen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren sind.*

### 7.1.2 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist an der in der Planzeichnung dargestellten Stelle eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m über Gelände zu errichten. Die Wand muss nach DIN 9613-2 dicht gefügt sein und eine Masse von $m \geq 10 \text{ kg/m}^2$ aufweisen oder ist alternativ mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Wandteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Soweit der Verlauf der Wand mit einer Gebäudeaußenwand oder der Einhausung einer Anlieferungsrampe zusammenfällt, und diese mindestens ebenso hoch ist, kann an dieser Stelle auf eine zusätzliche Errichtung der Wand verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann eine niedrigere Höhe der Lärmschutzwand zur Ausführung kommen, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Ergreifen anderweitiger Maßnahmen ein gleicher, adäquater Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird.

*Hinweise:*

*Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß der Schalltechnischen Immissionsprognose (Stand Dezember 2020) unter Berücksichtigung des Architekturkonzeptes eine Anlieferung nur im Tagzeitraum stattfinden kann. Dies ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.*

*Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten, Ladegut/-menge bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden.*

*Es ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in der Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.*

## **8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG-RLP)**

8.1.1 Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur L232 festgesetzt.

Außer der bestehenden Zufahrt über den Kreisverkehr sind weitere Zufahrten zur L232 untersagt.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1.1 Im Sondergebiet SO sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

### **2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Siehe hierzu auch Festsetzung Kapitel 6.5 (Maßnahme M5 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen).

### **3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

3.1.1 Unzulässig sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.

3.1.2 Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
  - Die maximale Einzelhöhe von Fahnenstangen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
  - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestelle oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 25,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

*Hinweis: Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 232 bedürfen gem. § 24 LStrG der Zustimmung des zuständigen Landesbetriebs Mobilität, Bad Kreuznach.*

#### **4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

- 4.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

### **2. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG**

- Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

- § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Insbesondere ist aber gemäß § 24 (3) vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalbennester, Saatkrähen- oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

### **3. Baugrunduntersuchung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124) zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücks- / objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

#### 4. Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

#### 5. Altablagerungen / Altlasten

- Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplanung wurde durch das Fachbüro GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH aus Weißenthurm ein geotechnischer Bericht erstellt (Stand 24.03.2021) erstellt. In diesem wurde eine PCB-Belastung bei einer Mischprobe festgestellt.

Hierzu hat die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach dargelegt, dass der Bebauungsplanung zugestimmt werden kann, wenn „die späteren Aushubmaßnahmen unter ingenieurgeologischer bodenschutzrechtlicher Begleitung stattfinden werden und die Zwischenlagerung sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Aushubmassen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen wird.“<sup>3</sup>

- Sonstige Informationen über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt Bad Sobernheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

#### 6. Hinweise zu erdgeschichtlichen Funden sowie zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarhaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333).

Darüber hinaus bittet die Fachbehörde um Aufnahme nachfolgender Ausführungen als Auflagen in die Bauausführungspläne:

---

<sup>3</sup> Untere Wasserbehörde: Stellungnahme vom 10.05.2022 im Rahmen der erneuten Offenlage

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- 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.

## 7. Hinweise zum Anbau an Landesstraßen

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Westtangente / L 232 an. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Baubeschränkungszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 232 gemäß § 22 LStrG einzuhalten. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen so zu errichten sind, dass eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs der klassifizierten Straßen bei allen Sonnenständen ausgeschlossen ist.

## 8. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs und Rettungsgeräten/-fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.06.2000-Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- zu verfahren.  
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o.a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

## 9. Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

## 10. Hinweise zum Starkregen

- Das Gebiet liegt gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines besonders gefährdeten Überflutungsbereiches. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.

## 11. Hinweise zum Grundwasserschutz – Tiefbaubrunnen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Tiefbaubrunnen, wofür bereits eine Rückbauanforderung an den Grundstückseigentümer gerichtet ist.

Im Zuge von baulichen Maßnahmen durch eine Neuerrichtung von Verkaufsflächen, ist auch die Lage des Brunnens betroffen. Die SGD Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz teilt mit, dass mit der Übernahme des Geländes die Verantwortlichkeit an den neuen Grundstückseigentümer fällt. Die ungefähre Lage des Brunnens der UTM Koordinaten lautet: Ost 402.010, Nord 5.515.745

Ergänzend werden durch die Fachbehörde folgende Hinweise gegeben:

- Durch die weitere Nutzung und durch Bauarbeiten sind nachteilige Einwirkungen auf das Grundwasser im Bereich des Brunnens sicher auszuschließen. Dazu ist ein fachgerechter Rückbau der nicht mehr benötigten Wasserversorgungseinrichtung geboten.
- Bei endgültiger Stilllegung ist die Anlage in Absprache mit der Zulassungsbehörde fachgerecht unter Berücksichtigung der zutreffenden technischen Regeln DVGW W 135 für Brunnen rückzubauen.

- Die Maßnahme ist in einem kurzen Erläuterungsbericht, sowie mit einem Bildnachweis zu dokumentieren. Zwei Exemplare der Dokumentation sind der SGD-Nord abschließend vorzulegen.

## 12. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

*[Hinweis der Verwaltung: Es wurden keine Straßen benannt.]*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche

Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

### **13. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) (Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## D. „BAD SOBERNHEIMER SORTIMENTSLISTE“<sup>4</sup>

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> // Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren // Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika // Arzneimittel und apothekenübliche Waren // Schnittblumen // Zeitungen, Zeitschriften	// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel // Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel // Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) // Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge // Sanitärartikel, Fliesen // Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) // Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) // Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper // Elektroinstallationsbedarf // Antennen / Satellitenanlagen // Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten // Elektrogroßgeräte (weiße Ware**)
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b> // Bekleidung, Wäsche // Schuhe, Lederwaren // Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf // Spielwaren und Bastelartikel // Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren // Baby-, Kinderartikel // Sportartikel, Sportkleingeräte // Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) // Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken // Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel // Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten // Uhren, Schmuck // Foto- und Videoartikel // Optische Erzeugnisse // Musikinstrumente // Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger // Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**	// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel // Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen // Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) // Sportgroßgeräte // Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse // Kfz-Zubehör, Motorradzubehör // Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds*** // Fahrräder, Fahrradzubehör // Computer, Computerteile, Peripherie, Software // Geräte der Telekommunikation

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

\*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

\*\*\* kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2016

<sup>4</sup> Quelle: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Köln, S. 57

## E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>5</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappelarten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

<sup>5</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

## 1. Pflanzliste A: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung der Grundstücke

### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Baumarten als Insektenfutter bzw. Bienennährpflanze.<sup>6</sup>

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippopha rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum latana</i>	Wolliger Schneeball

## 2. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g/qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Land-

<sup>6</sup> Stadtbäume – Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg

schaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

### 3. Pflanzliste C: Begrünung der Lärmschutzwand

<i>Aristolochia macrophylla</i>	<i>Pfeifenwinde</i>
<i>Clematis in Sorten</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera henrii</i>	<i>Jelängerjelier</i>
<i>Parthenocissus spec.</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Rosa spec.</i>	<i>Kletterrosen</i>

## **F. AUFSTELLUNGSVERMERK**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Sobernheim  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Dipl.-Ing. Raum und Umweltplanung Walter Ruppert  
M.Sc. Umweltplanung und Recht Valerie Barchet  
Diplom-Umweltwissenschaftlerin Charlotte Köhler

Kaiserslautern, den 21.07.2022

## **G. AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates/Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung vom .....in Kraft.

Bad Sobernheim, den .....(Stadtbürgermeister)