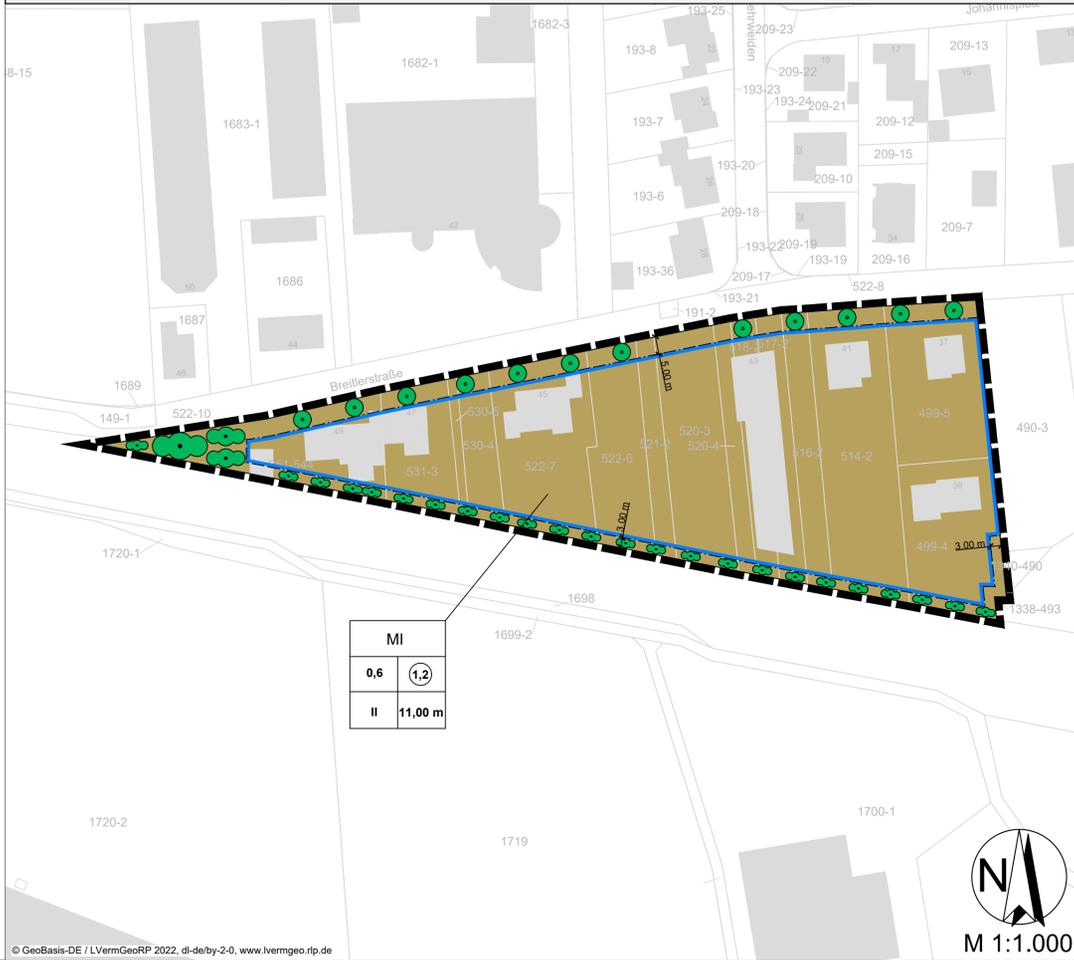


# 11. Änderung des Bebauungsplanes "In der Langgewanne - Im Beilchen" - Stadt Bad Sobernheim



## Legende

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

**MI** Mischgebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**MI** Art der baulichen Nutzung

**II** max. Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß)

11,00 m Zulässige Firsthöhe

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GRZ GFZ

Anzahl zul.

Vollgeschosse Firsthöhe

#### Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

**—** Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**●** Einzelbaumpflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**●●** Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### Sonstige Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

**■** Bestandsgebäude

43 Hausnummer

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 6	10.02.2022
Billigung der Planentwürfe	27.01.2022
Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	27.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt Nr. 6	10.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 18.02.2022 bis 21.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	vom 18.02.2022 bis 21.03.2022
Entscheidung über die Abwägung	24.05.2022
Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Bürger gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	24.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt	_____
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	vom _____ bis _____
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	vom _____ bis _____
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO	_____
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt	_____

### Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Sobernheim den, \_\_\_\_

Michael Greiner  
(Stadtbürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

erfolgte am \_\_\_\_\_

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Sobernheim den, \_\_\_\_

Michael Greiner  
(Stadtbürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches Mischgebiet festgesetzt.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 u. 20 BauNVO)

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ (§ 19 BauNVO) wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ (§ 20 BauNVO) wird mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) wird mit 2 als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse und Tiefgaragen sind gem. § 21 a BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

##### Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude wird mit max. 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Gehweghöhe in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Werbeanlagen wie Fahnenmasten, Werbepylone etc. sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

##### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan festgesetzte Baugrenze bestimmt. Werbeanlagen, Stellplätze und offene Garagen gem. Garagenverordnung, Zufahrten sowie Versorgungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke sind 10 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zum Bahngelände ist gem. Planeintragung in einer Breite von mind. 3 m zu erhalten und mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Es darf keine hochstämmige oder wuchernde Vegetation angepflanzt werden. Auf ausreichend großen Grenzabstand ist zu achten, damit eine Verschmutzung des Gleiskörpers, z.B. durch herabfallendes Laub, ausgeschlossen wird. Diese Bepflanzung ist auf den v.g. 10%igen Begrünungsanteil anzurechnen. Entlang der Breitlerstraße sind gem. Planeintragung in einem Abstand von ~ 15 m Einzelbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Vom Standort kann je nach Grundstücksnutzung (Zufahrten, Stellplätze etc.) geringfügig abgewichen werden.

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

#### Dachgestaltung

Bei den Hauptgebäuden sind Dachneigungen bis max. 38° zulässig.

#### Gestaltung von Stellplätzen und ungebauten Flächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten. Die ungebauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch mit standortgerechten und heimischen Pflanzen zu gestalten.

## 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 anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen 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. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### Funde

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

### Bahnlinie

Allgemein

Eine Bebauung der an die Bahn angrenzenden Flächen, Änderung an der Böschung oder der Standsicherheit des Bahnkörpers oder Maßnahmen auf DB Gelände muss unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen gesondert bei der DB AG mit Bauantrag beantragt werden.

Im Zuge einer baulichen Umsetzung ist evtl. eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese ist mind. 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen. Die Notwendigkeit ist vom Bauablauf und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld abgestimmt werden.

Gewerblich, öffentlich oder privat genutzte Grundstücke sind Bahnseitig einzufrieden. Es ist darauf hinzuweisen, dass je nach endgültiger Baumaßnahme weitere Besonderheiten seitens der DB AG zu berücksichtigen sind.

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

## Hinweise

### Bauarbeiten

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf nicht gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Lufttraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubeentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.

### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

### Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

### Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen der DB oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

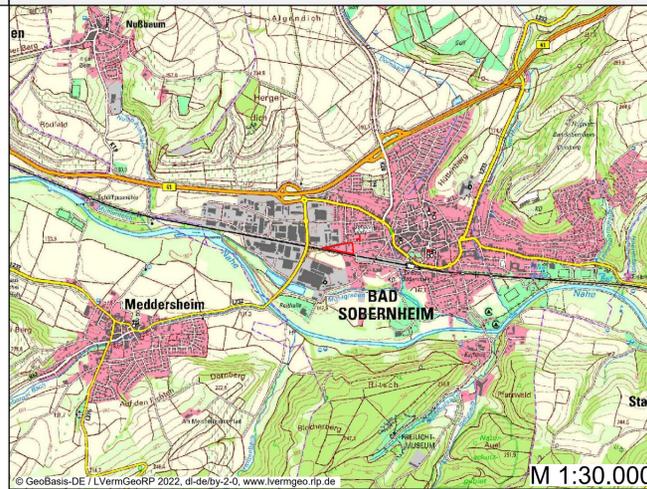
### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebsanlagen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

## Übersichtskarte



# 11. Änderung des Bebauungsplanes "In der Langgewanne - Im Beilchen" Stadt Bad Sobernheim



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