

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER STADT BAD SOBERNHEIM

TEILGEBIET: ZWISCHEN DER B 41 UND DEM DORNBACH, FLUR 16 + 17,

DUPLIKAT

M. 1: 1000

ANLAGE 1



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baurutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GOBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz, (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil 1 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- § 17 Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36)
- § 50 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205)
- § 2 Landeswassergesetz (LWVG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11)
- alle Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung.

## TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1. BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	§ 9 (1) 1. BauGB §§ 16, 17 BauNVO	§ 9 (1) 2. BauGB § 22 BauNVO
A Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO *)	Zahl der Vollgeschosse: II/I GRZ = 0,3 GFZ = 0,6	△
B+B1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,2 GFZ = 0,4	△
C Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,2 GFZ = 0,4	O
D Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: III GRZ = 0,2 GFZ = 0,6	O
E Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,25 GFZ = 0,5	g
F Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3 GFZ = 0,6	O
G Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3 GFZ = 0,5	△
H Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3 GFZ = 0,4	△

- \*) Innerhalb der als eingeschossig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im WR-Gebiet "A" sind nur zulässig: Terrassen, Pergolen (über Terrassen in 2,50 m Tiefe auch verglast) und Kellergeschos.
- 2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)  
Auf jedem Baugrundstück ist eine Nebenanlage mit der max. Grundfläche von 6,00 qm im Bereich der hinteren, gartenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen in Vorgärten sind unzulässig. Kleintierhaltung ist unzulässig. Auf den Grundstücken der Baufenster B, C, D und E sind Nebenanlagen im Bereich der gekennzeichneten Stellen zu errichten.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)  
Stellplätze an den öffentlichen Straßen und an den privaten Erschließungswegen sind bis zu einer Grundstücksfläche von 6,50 m zulässig. Garagen/Carports an öffentlichen Verkehrswegen sind mit 5,00 m Stauraum vorzusehen. Neuzuerichtende Garagen/Carports sind nur entlang der mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche zulässig. In den Bereichen A, B1, E1, G und H sind Garagen und Carports in unmittelbarer Verbindung mit dem Wohngebäude im seitlichen Bauwich zulässig, ausgenommen der mit gekennzeichneten Bauweise zum Dornbach. Für die Wohneinheiten der Baufenster G und H sind je zwei Stellplätze auszuweisen.
- 4. In den Einzel- und Doppelhäusern der Baufenster G und H sind max. zwei Wohnheiten je Gebäude zulässig.
- 5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)  
Ergeschosshöhe der Baufenster G und H bergseitig max. 0,50 m über höchstem natürlichem Gelände.

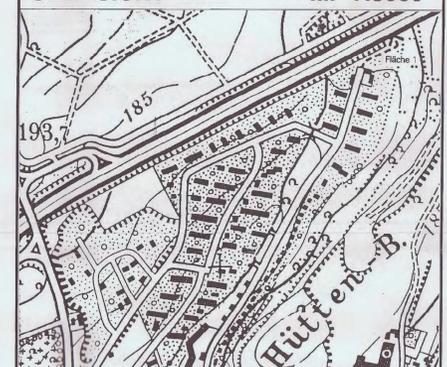
## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) 1. LBauO)  
Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blank Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grelle Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 7. Dachgestaltung (§ 88 (1) 1. LBauO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach in Anlehnung an die überwiegend vorhandenen Dachneigungen und Dachformen zulässig. Im Bereich der Baufenster G und H sind Dachneigungen von 30° bis 36° zulässig. Dachtrauben sind zulässig, wenn sie die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten und 1,50 m Abstand zu den Giebelwänden eingehalten werden. Kniestock (Maß zwischen OK Fußboden des obersten Geschosses und der Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Wand) max. 0,75 m nur im Baufenster H (1-geschosig) zulässig, im übrigen unzulässig. Dachdeckungsmaterial in Sonderfarben (blau, hellgrau, grün) ist unzulässig. Gängen sind mit mindestens 15° geneigten Dächern zu versehen. Flachdächer sind bei einer Terrassenanmutzung der unmittelbar mit dem Wohngebäude verbundenen Garage und bei der Erweiterung bestehender Anlagen zulässig.
- 8. Einfriedigungen (§ 88 (1) 3. LBauO)  
Einfriedigungen sind als Hecken oder offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m nur im Bereich der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, der Gemeindebedarfsfläche Kindergarten und des Kinderspielfl. zulässig. Zwischen Straßen- bzw. Privatwegbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Einfriedigungen nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Mauern sind nur als Stützmauern zulässig.

## LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- 9. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) 3. LBauO)  
Die im Bebauungsplan vorhandene parkartige Deplanzierung der Wiesenflächen mit Dünen und Strücheln ist zu erhalten, ggf. zu emulieren und im Bereich der Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu ergänzen. Dabei ist die gleiche Art der Baum- und Strauchgruppen zu verwenden. Freistehende Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Garten- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Der Kinderspielfl. ist als Wiesenfläche anzulegen. Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Erschließungsstraße bzw. privatem Erschließungsweg und straßen- bzw. wegeseitiger Gebäudekante) dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche verwendet werden.
- 10. Flächen gemäß (§ 9 (1) 21. BauGB)  
In den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anliegergrundstücke sowie Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen festgesetzt.
- 11. Flächen gemäß (§ 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB)  
Gemäß der Landesplanerischen Beurteilung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes sind auf nachfolgend genannten Ausgleichsflächen Maßnahmen im Sinne der Landespflege durchzuführen:  
1. Extensivierung/Sanierung einer stark gestörten Grünfläche nordöstlich des Plangebietes (Fläche 1, Teil des Flurstücks 638/4)  
2. Pflanz- und Pflegemaßnahmen entlang des Dornbaches unmittelbar außerhalb der Plangebietsgrenze im Osten (Flächen 2 und 3)

## ÜBERSICHT M. 1:5000



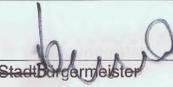
## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß	am	21.01.2000
Bekanntmachung	am	10.02.2000
Auslegungsbeschuß gem. § 3 II BauGB	am	12.11.2001
Auslegung	vom	07.12.2001
	bis	07.01.2002
Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB	am	10.06.2002

## Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Sobernheim, 21.06.2002

Stadtbürgermeister  

In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB am 27.06.2002

## BAD SOBERNHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**  
TEILGEBIET ZWISCHEN DER  
B 41 UND DEM DORNBACH  
FLUR 16 + 17

## ZWEITE ÄNDERUNG



M. 1 : 1000  
Dipl.Ing. Architekt  
Jörn Francke  
Wellsring 24 67098 Bad Dürkheim  
Tel. 06322/989537 - Fax 06322/989538

Bearb.: Fr. 30.04.2002