4. Änderung Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am Alten Schloß"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzung nach PlanzV90:

Nutzungsschablone:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
   - SO: Sondergebiet, Zweckbestimmung "Hotel"
2. Maß der baulichen Nutzung
   - Geschoßflächenzahl
   - 0,4 Grundflächenzahl
   - III Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)
   - St: St ellplatz
5. Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)
   - Private Grünfläche
   - Kurpark: Zweckbestimmung "Kurpark"
6. Grünordnerische Maßnahmen (§9 (1) 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1)25a BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1)25b BauGB)
   - Bäume zur Erhaltung (Bestand nicht eingemessen, Lage teilweise entnommen aus Bebauungsplan "Auf Einhard"
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen
   - L: Landespflegerische Maßnahmen
9. Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
   - Verkehrsfläche privat
   - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg und Anlieger)
   - Straßenbegrenzungslinie
11. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
   - Ordnungsbereich
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme:
- Hochwasserlinie mit Überschwemmungsbereich

Informelle Darstellung:
- Trinkwasserleitung gemäß Lageplan der Verbandsgemeindewerke

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss mit Auslegungsbeschluss	vom	07.12.2017
Bekanntmachung	am	21.12.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 II BauGB	vom	29.12.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB	bis	30.01.2018
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	15.02.2018

Ausfertigungsvermerk

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

Bad Sobernheim, den 20.04.2018

Gröner, Stadtbürgermeister — Siegel

In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 II BauGB — am 12.04.2018

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan für die einzelnen Ordnungsbereiche angegebenen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen§ 16 (2) 1 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2) 2 BauNVO) sowie zu den zulässigen Vollgeschossen (§ 16 (2) 3 BauNVO) als Höchstwerte festgesetzt.

Ordnungsbereich 1 -6:

Zulässig sind dem Hotelbetrieb und einer Kurnutzung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen.

Ordnungsbereich 7:

Zulässig sind Lehmbadeanlagen sowie weitere Hotel-, Kur- und Wellnesseinrichtungen.

Ordnungsbereich 8:

Zulässig sind Wirtschafts– und Wohngebäude im Zusammenhang mit der Hotel– oder Kurnutzung. Eine Überschreitung der GRZ gemäß§ 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird auf 25 % beschränkt.

Ordnungsbereich 9:

Zulässig sind dem Hotelbetrieb dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von Einzelgebäuden mit einer Maximalfläche von 100 m2. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist ausgeschlossen. Gleichzeitig dürfen im genannten Ordnungsbereich Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als naturnahe, parkähnliche Grünfläche zu erhalten und für die Hotelnutzung zu gestalten und zu bepflanzen.

Die baulichen Anlagen in den Ordnungsbereichen 1 bis 6 dürfen eine Gesamthöhe von 23,5 m bezogen auf das örtliche System der Höhen-Bestandsdokumentation nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Bereiche möglich. Geländeaufschüttungen für Stellplätze werden ausgeschlossen. Die Errichtung einer Tiefgarage südlich der Erschließungsstraße ist zulässig.

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Rahmen der Grünflächengestaltung innerhalb der als Kurpark ausgewiesenen Grünflächen ist die zusätzliche Anlage von naturnahen Wasserflächen bis zu maximal 900 m2 zulässig. Die Anlage eines Wildgeheges im Zusammenhang mit dem bewaldeten Bereich ist zulässig.

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

Für alle folgend beschriebenen Maßnahmen sind die Vorgaben vor allem hinsichtlich Pflanzenarten, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt usw. die Vorgaben aus dem Umweltbericht zur 3. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

L1-Erhalt und Entwicklung des Auenbereichs

Auf einem Teilbereich von Flurstück 50/7, Flur 5, soll als Abgrenzung zur Stellplatznutzung im Süden eine doppelte Streuobstreihe mit insgesamt mindestens 10 Obstbäumen (alte, hochstämmige Sorten) angelegt werden. Die Unternutzung erfolgt extensiv als Grünland. Im nördlichen Teil des Grundstückes sollen zwei Senken von jeweils ca. 250 m² Fläche angelegt werden. In der sich eine Feuchtvegetation durch Sukzession entwickelt. Diese Maßnahmen können auch im Bereich der angrenzenden Parzelle 50/1 umgesetzt werden.

L2 Anlage einer Streuobstwiese am ehemaligen Wirtschaftsgebäude

Auf der Fläche südwestlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes sollen 4 Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) gepflanzt werden. Die Unternutzung erfolgt extensiv als Grünland, entlang des Weges können auch Sträucher gepflanzt werden.

L3 Instandsetzung und Ergänzung der bestehenden Obstwiese südwestlich der Lufthütten mit Übergang zum Wald

Im Bereich der Flurstücke 60/10 teilweise und 96/1 soll die alte Obstwiese wieder instandgesetzt werden. Abgestorbene oder fehlende Obstbäume sind durch alte, hochstämmige Sorten zu ersetzen und die verbleibenden Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die aufgekommenen Sträucher sind zu entfernen und die Unternutzung ist durch extensive Pflege als Grünland offen zu halten.

Der Übergang zum angrenzenden Wald ist als Waldsaum zu entwickeln.

L4 Freistellung und extensive Pflege des Hangbereiche

Die Terrassenbereiche sind als Orchideenstandorte zu entwickeln. *(Hinweis: Insbesondere hierzu sind die Ausführungen des Umweltberichtes zu beachten.)* Die Gehölze sind entlang der Böschungskanten regelmäßig zurückzuschneiden.

L5 Entfernung von Nadelbäumen

Bestehende Nadelbäume innerhalb der privaten Grünfläche im Hangbereich (an Ordnungsbereich 9 angrenzend) sollen entfernt werden.

Weitere Nadelbäume werden am Waldschlösschen (Parzelle 407/16) entfernt. Diese Maßnahme wird gemäß § 11 BauGB gesichert.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte(§ 9 (1) 21 BauGB)

Entlang der unterirdischen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der VG-Werke Bad Sobernheim festgesetzt. Weitere Leitungsrechte, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

Flächen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern(§ 9 (1) 25 BauGB)

Auf den mit einer Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 (1) 25 b BauGB) versehenen Flächen sind die bestehenden Laubbäume bzw. Laubgehölzgruppen und zusammenhängende Laubwaldbestände zu erhalten und zu pflegen.

Falls einzelne Bäume oder Gehölze nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die je nach Art und Alter des aufgegebenen Bestandes folgendermaßen variieren:

- Einzelbäume alter als 50 Jahre sind durch 5 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Einzelbäume alter als 25 Jahre sind durch 3 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Einzelbäume bis 25 Jahre sind durch 2 Bäume erster Ordnung gemäß Artenliste zu ersetzen
- Der Verlust von Strauchflächen ist unabhängig vom Alter flächengleich mit Arten der Artenliste zu ersetzen

Auf den mit einer Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 (1) 25 a BauGB) versehenen Flächen, sind Einzelbäume gemäß Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Für alle beschriebenen Maßnahmen sind die Vorgaben vor allem hinsichtlich Pflanzenarten, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt usw. die Vorgaben aus dem Umweltbericht zur 3. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Zuordnung des Ausgleichs(§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach§ 9 (1) 20 und 25 BauGB werden zu 100 % den privaten Bauvorhaben zugeordnet.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (gem.§ 9 (4) BauGB i.V.m § 88 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Zuwege, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrasen) befestigt werden.

Teil 3: Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereiches und der Baufenster befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nahe. Die aktuelle Abgrenzung dieses Gebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 WHG bei der oberen Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Trinkwasserleitung

Die Lage und der Verlauf der vorhandenen Trinkwasserleitung sind gemäß dem Lageplan der Verbandsgemeindewerke nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht bleibt unberührt.

Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

Funde

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG). Archäologische Funde sind unverzüglich, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

Brandschutz

Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle (siehe Begründung des Bebauungsplanes) bezüglich der bereitzustellenden Löschwassermenge sowie der Lage und Kennzeichnung von Hydranten sind zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Vorgaben / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des mit Arbeitskarte nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe bzw. grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet an. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedarf daher einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachß 78 WHG. Zulassungsstelle hierfür ist gemäß dem§§ 88, 89 und 105 Abs. 2 LWG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz - als Obere Wasserbehörde.

Eine Ausnahmegenehmigung nachß 78 WHG kann grundsätzlich nur außerhalb des Abflussbereiches erteilt werden, wenn und soweit durch das Vorhaben der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden. Ein durch das Vorhaben entstehender Retentionsraumverlust ist z.B. durch Abgrabungen auszugleichen oder die Bebauung ist so zu errichten, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (z.B. Aufständerung des Gebäudes). Dies ist in den Antragsunterlagen darzulegen.

Regenwasser

Nach Landeswassergesetz(§ 2 WHG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers soll vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 2 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Grenzabstände für Bepflanzungen

Bei Bepflanzungen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des Umweltberichtes vom Dezember 2013, der im Rahmen der 3. Änderung erstellt wurde, zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 G. v. 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

5. Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S., 3434)

7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 483)

8. Wassernaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237)

10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Beschluss vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

12. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S. 58), zuletzt Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Änderung Bebauungsplan der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "Am Alten Schloß"

Übersichtskarte

Planurkunde

landschaftsarchitekten
freilandökologie
ingenieure

gutschker - dongus

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

Plangröße 594*841