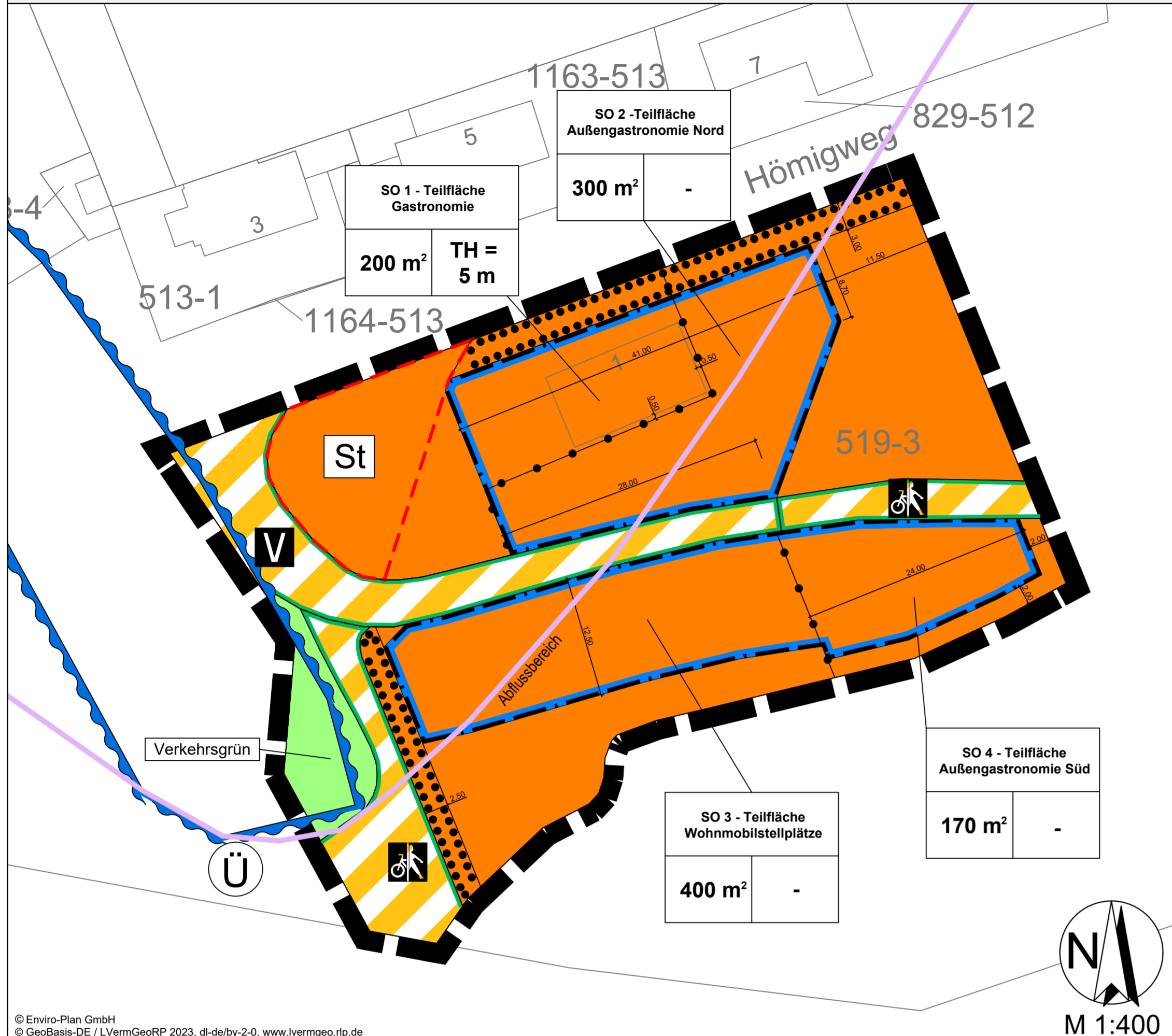


# Bebauungsplan "1. Änderung Kleinmühler Wiesen" - Stadt Bad Sobernheim



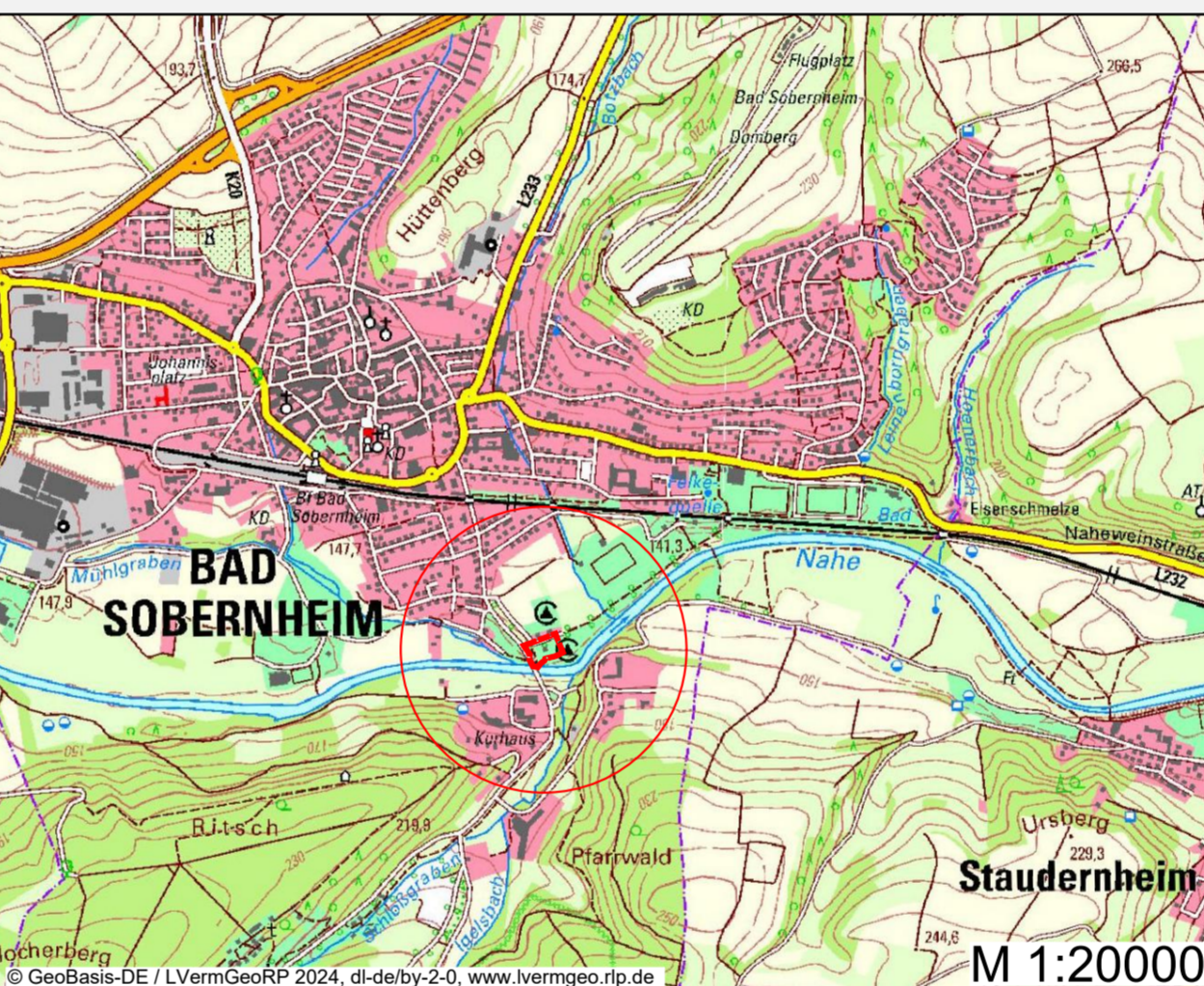
## Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanZV 90	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 und 19 BauVO <b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitnutzung mit Gastronomie" § 11 BauVO	<b>Nutzungsschablone</b> Art der baulichen Nutzung
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 19 BauVO SO Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet) 200 m² Max. zulässige Grundfläche TH = 5 m Zulässige Traufhöhe	max. zulässige Grundfläche Höhe baulicher Anlagen
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO Baugrenze	
<b>Verkehrsrückzug</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB Straßenbegrenzungslinie	
<b>Verkehrsrückzug</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB Verkehrsrückzug besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	
<b>Verkehrsrückzug</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB Verkehrsrückzug besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg"	
<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsrückzug"	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 4 BauGB Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"	
<b>Sonstige Planzeichen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"	
<b>Nachrichtliche Übernahme:</b> § 9 Abs. 4 BauGB Abflussbereich des Überschwemmungsgebietes	

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - 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)
- Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 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 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## Übersichtskarte



## Textliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO**
- Die kursiv dargestellten Festsetzungen wurden lediglich nachrichtlich aus dem Urbanbauungsplan übernommen. Sie sind nicht Teil der Bebauungsplanänderung und wurden lediglich aufgrund der besseren Lesbarkeit ergänzt und gegebenenfalls redaktionell angepasst (Nummerierung).
- Dachform, Dachneigung, Dachfarbe**  
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Es ist eine Ziegeldachdeckung aus gelb-rot, rot oder braunem Material vorzusehen.
  - Begründung baulicher Anlagen**  
Das Gebäude ist durch Gehölzpflanzungen oder Fassadenbegründung in den Landschaftsraum einzupassen.
  - Einfriedung**  
Einfriedungen sind nur innerhalb des SO 1 Teilfläche Gastronomie und SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Für Einfriedungen ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen. Diese ist vom Vorhabenträger bei der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, einzuholen.  
Liegt eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung vor, sind außerdem Einfriedungen nur zulässig, wenn die Hauptbauteile aus verarbeiteten oder unverarbeiteten pflanzlichen Produkten (z. B. Naturfaserele, Holz) bestehen. Eine Höhe von 2,00 m entlang des nördlich angrenzenden Hönigwegs und 1,20 m in den übrigen Bereichen darf nicht überschritten werden.  
Hecken, die gleichzeitig als Einfriedung dienen, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
  - Stellplätze**  
Neu angelegte Stellplätze (Pkw- und Wohnmobilstellplätze) dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, weißem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen befestigt werden. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.
  - Mülltonnen**  
Diese sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig durch Bepflanzung zu verdecken.
  - Gestaltung unbebauter Flächen**  
Die unbebauten Flächen sind bis auf notwendigen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Freizeite (oder andere flächige bauliche Anlagen der Außengastronomie) als Grünanlage anzulegen bzw. zu erhalten. Zuwege, Erschließungslängs- und Freizeite (oder andere flächige bauliche Anlagen der Außengastronomie) dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Gehölzen sollen nur standortheimische Arten verwendet werden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Spielgeräte im Bereich der „Flächen für Spielanlagen“ sind überwiegend aus natürlichen Materialien herzustellen.

## Hinweise

- Artenliste**
- Für alle o.g. Maßnahmen der Gehölzpflanzungen sind die nachfolgenden, standortheimischen Gehölze zu verwenden.
- Eine Abweichung von den vorgegebenen Arten ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.
- Bäume:
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Alnus glutinosa     | Schwarzlele  |
| Carpinus betulus    | Hänbuche     |
| Fagus sylvatica     | Rothbuche    |
| Fraxinus excelsior  | Eiche        |
| Malus sylvestris    | Wildapfel    |
| Prunus avium        | Vogelbeere   |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
- Sträucher:
- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana    | Hasel            |
| Crataegus monogyna  | Witendorn        |
| Eurospirus europaea | Pflaumböschung   |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum         |
| Rosa canina         | Hundsrose        |
| Salix caprea        | Salweide         |
| Salix cinerea       | Aschweide        |
| Salix fragilis      | Strohweide       |
| Salix purpurea      | Purpurne Weide   |
| Salix triandra      | Mandelsweide     |
| Salix viminalis     | Korbweide        |
| Viburnum opulus     | Wasserschneeball |
- Die kursiv dargestellten Hinweise wurden nachrichtlich aus dem Urbanbauungsplan übernommen. Sie sind nicht Teil der Bebauungsplanänderung und wurden aufgrund der besseren Lesbarkeit ergänzt.
- Schallschutztechnische Empfehlungen**
- Um den Schallschutz einzuhalten, wird auf das schallschutztechnische Gutachten zum Hofeisen-Park in Bad Sobernheim vom 04.07.2023 verwiesen. Gegebenenfalls können im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen notwendig werden.
- Unnötige Lärmmissionen, insbesondere in den Nachtzeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), auf die nördliche Wohnbebauung, sollen vermieden werden. Folgende Maßnahmen werden dafür zur gegenseitigen Rücksichtnahme empfohlen:
- Die Flächen für Parkplätze und Außengastronomie (GB 2 - Sport und GB 3 - Spiel) sollen nur zur Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt werden.
- Der Betrieb eines Getränke Kühlwagens soll den größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung halten und mit dem lärmintensiven Kühlaggregat in nach Süden ausgerichtet werden.
- Hochwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt vollständig im mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014 nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nähe (Gewässer I. Ordnung).
- Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen.
- Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche, etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten ÜSG bauliche Anlagen, Aufschüttungen, etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahme genehmigung nach § 78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord) zu beantragen.
- Die Möblierung für die Nutzung einer Außengastronomie (Bestuhlung) soll flexibel errichtet werden. Im Falle eines Hochwassers sollen sämtliche Bestuhlungen kurzfristig aus der Hochwasserzone entfernt werden können. Eine Bestuhlung in der hochwassergefährdeten Zeit von Anfang November bis Ende März ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern die obere Wasserbehörde (SGD Süd) dem zustimmt.
- Der südöstliche Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Abflussbereich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich soll von dauerhaften baulichen Anlagen, Geländemodellierungen, etc., freigehalten werden.
- Bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ist innerhalb des Abflussbereiches darauf zu achten, dass die Pflanzungen bei Hochwasser durchstößbar sind und keinen Querriegel bilden. Die Pflanzungen sind aus fachlicher Sicht parallel zur Fließrichtung der Nähe anzurorden.
- Wasserrechtliche Genehmigungen**
- Auf § 76 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbaurordnung zu erteilen ist.
- Für evtl. Gewässerausbauten bedarf es vorher einer wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, BGBl. 1996, S. 1696. Auf den Absatz 1, des § 31 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).
- Baugrund** Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.
- Einsatz chemischer Mittel**
- Nach § 7 LPfG dürfen chemische Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen oder Tieren sowie Wirkstoffe, die den Naturschutz und den Entwicklungsablauf von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde eingesetzt werden. Dies gilt nicht für den Einsatz chemischer Mittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.
- Funde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DschPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstellung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DschPflG). Archaische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.
- Denkmalschutz**
- Bei in unmittelbarer Umgebung zu dem Vorhaben befindet sich die ehem. Mühle (Feldstraße o.Nr.), welche in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt eingetragen ist: "ehem. Kleinmühle, Mühlengebäude, Heimatalst., um 1910/20, daneben Bruchsteinbau, 19. Jh.; zugehörig Nahestraße 57 und 65; urspr. wohl zugehörige Häuslerwohnungen; wasserbauliche Anlagen".
- Die aktuelle Auflistung der Denkmäler hat nach dem Denkmalschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (DSchG) nachrichtlichen Charakter. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden.
- Gemäß § 13 Abs. 1 S. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 f.) in der zuletzt gültigen Fassung, darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist nach § 13 Abs. 1 DSchG schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach) einzureichen.
- Schutz angrenzender Vegetationsflächen**
- Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf geschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.
- Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG**
- Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zur Unterhaltung oder Instandsetzung von bestehenden Gebäuden oder Anlagen ist darauf zu achten, dass ggf. vorkommende geschützte Tierarten nicht beeinträchtigt werden. Dies kann dadurch sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- oder Aktivitätszeiträume der Tierarten erfolgen oder vor baulichen Maßnahmen eine biologische Fachkraft das betreffende Gebiet oder die betroffene bauliche Anlage hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten überprüft.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. \_\_ am \_\_\_\_\_.
- Beschluss über den Planentwurf**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Beteiligung der Behörden**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- Auslegung des Planentwurfs**  
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. \_\_ am \_\_\_\_\_.
- Prüfung der Anregungen**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ behandelt.
- Änderungsbeschluss des Verfahrens**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ die Änderung des Verfahrens hin zum Regelverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die vorherige Beteiligung (vgl. Punkt 4 und 5) wurde somit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geändert.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensänderung**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. \_\_ am \_\_\_\_\_.
- Erneuter Beschluss über den Planentwurf**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beschlossen.
- Beteiligung der Behörden**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- Auslegung des Planentwurfs**  
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. \_\_ am \_\_\_\_\_.
- Prüfung der Anregungen**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ behandelt.
- Beschluss des Bebauungsplanes**  
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Bad Sobernheim, den .....	Michael Greiner Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)
Bad Sobernheim, den .....	Michael Greiner Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

# Bebauungsplan "1. Änderung Kleinmühler Wiesen"

**ENTWURF**

## Planurkunde

Enviro-Plan GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim  
Tel: 06755 2008-0, Fax: -750  
E-Mail: info@enviro-plan.de  
Internet: www.enviro-plan.de

## Textliche Festsetzungen

- Die kursiv dargestellten Festsetzungen wurden lediglich nachrichtlich aus dem Urbanbauungsplan übernommen. Sie sind nicht Teil der Bebauungsplanänderung und wurden lediglich aufgrund der besseren Lesbarkeit ergänzt und gegebenenfalls redaktionell angepasst (Nummerierung/ Rechtschreibung).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**  
**Allgemeine Zweckbestimmung**  
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ (SO) festgesetzt.  
Zulässig sind zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit
    - einem naturnahen Spielgelände sowie
    - Sportflächen für die Freizeitnutzung (Minigolfbahnen)In der Teilfläche des sonstigen Sondergebiets mit der Bezeichnung „SO 1 Teilfläche Gastronomie“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit
    - touristischen Informationstafeln,
    - einer Schank- und Speisewirtschaft inklusive Bereiche für die temporäre Bewirtung im Außenbereich (Außengastronomie) mit notwendigen Nebenanlagen sowie
    - Pkw-Stellplätzezulässig.  
In den Teilflächen des sonstigen Sondergebiets mit den Bezeichnungen „SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord“ und „SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit
    - der temporären gastronomischen Bewirtung im Außenbereich (Außengastronomie) mit notwendigen Nebenanlagenzulässig.  
In der Teilfläche des sonstigen Sondergebiets mit der Bezeichnung „SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit
    - Pkw-Stellplätzen sowie
    - Wohnmobilstellplätzenzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 21a BauNVO)**  
**2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) im SO 1 darf max 5 m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudeline. Unterer Bezugspunkt stellt das anstehende natürliche Gelände dar.  
In den Teilflächen SO 2, SO 3 und SO 4 sind innerhalb der Baugrenzen dauerhafte bauliche Anlagen unzulässig, die das natürliche Geländeeveau übersteigen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig, sobald eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung vorliegt. Diese ist vom Vorhabenträger bei der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, einzuholen. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, wenn diese aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungsfrei sind oder die baulichen Anlagen nur aufgrund der eigenen Schwere mit dem Erdboden verbunden sind sowie ohne größeren Aufwand und in kurzer Zeit entfernt werden können.
  - 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
Innerhalb der Teilfläche SO 1 Teilfläche Gastronomie dürfen Hauptanlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) bis zu einer Grundfläche von max. 200 m² errichtet werden.  
In den Flächen SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd betragen die maximal zulässigen Grundflächen 300m² in SO 2 und 170 m² in SO 4, jeweils bezogen auf bauliche Anlagen in Verbindung mit der Außengastronomie und den notwendigen Nebenanlagen.  
Innerhalb der Teilfläche SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind bauliche Anlagen in Verbindung mit Wohnmobilstellplätzen bis zu einer Grundfläche von maximal 400 m² zulässig.

- Die zulässige Grundfläche von Flächen für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Die gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO zulässige Überschreitungsöglichkeit der Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie wird ausgeschlossen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
**3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Innerhalb der Teilfläche SO 1 Gastronomie dürfen Hauptanlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
In den Flächen SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd dürfen bauliche Anlagen in Verbindung mit der Außengastronomie und den notwendigen Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
Innerhalb der Teilfläche SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind bauliche Anlagen in Verbindung mit Pkw-Stellplätzen oder Wohnmobilstellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Pkw-Stellplätze (nur in SO 1), Einfriedungen (nur SO 1 und SO 2), Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine weiteren Festsetzungen dies einschränken.
  - Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**  
**4.1. Verkehrsflächen**  
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Rad- und Fußweg“ sind als öffentliche Fläche festgesetzt.  
Die Linienführung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt in Anpassung an den Bestand, wobei Kreuzungsbereiche von Wegen abgegrenzt werden können.  
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist so zu gestalten, dass diese dem durch die im Geltungsbereich zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf dient. Zudem sind unter anderem Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.  
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ist so zu gestalten, dass diese barrierearm und sicher von Radfahrern sowie Fußgängern benutzt werden kann. Zudem sind Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.
  - Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)**  
Überdachte und/oder (teilweise) umschlossene Pkw-Stellplätze (z. B. Carports oder Garagen) sind zulässig. Gleiches gilt für Wohnmobilstellplätze.  
Die Stellplätze in SO 1 sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplatz anzulegen.
  - Flächen für Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Zur Erreichung des Uferbereichs der Nähe wird der Stadt Bad Sobernheim bzw. den für die Gewässerunterhaltung verantwortlichen Personen oder Einrichtungen die Zufahrtmöglichkeit über die Stellplätze eingeräumt, wie auch ein Geh- und Fahrrecht entlang des Uferbereichs der Nähe und des Botzbachs.

- Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20, 23 und 25)**  
**6.1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14)**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Falls erforderlich kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vorgehenweise Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.  
**6.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)**  
**Uferstreifen entlang der Nähe:**  
Entlang der Nähe soll der bestehende Uferstreifenbereich auf das Maß der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgedehnt werden.  
**M 1:** Der Bereich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Spielanlagen“ ist der freien Sukzession zu überlassen. Bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Die obere Böschungskante kann ein bis zweimal im Jahr gemäht werden.  
**M 2:** Im Bereich des Uferabschnittes in Angrenzung an den Fußweg (höher gelegener östlicher Teilbereich) wird entlang des Weges eine Saumstruktur auf ca. 5 m Breite durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr entwickelt. Die restliche Breite innerhalb des genannten Teilbereichs soll der freien Sukzession überlassen bleiben; standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Entlang des Fußweges sollen Baum- und Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen in Teilabschnitten eine Lenkung der Spaziergänger bewirken.  
**M 4:** Die Einrichtung einer Ausleitungsstelle für Kanuten im Westen des Geltungsbereichs (Nähe Brückenbauwerk und Grabenzuffluss) mit unbefestigtem Zugang in das Plangebiet wird gestattet. Der bestehende Gehölzbestand ist zu respektieren.  
**6.3. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25)**  
**Hecke entlang des Hönigweges:**  
**M 6:** Auf einer Breite von ca. 2 m soll die bestehende Hecke und der Baumbestand erhalten werden. Die sukzessive Umwandlung in eine naturnaher Hecke, die aus unterschiedlichen standortheimischen Gehölzen zusammengesetzt wird, ist anzustreben.  
**Heckenpflanzung und Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges:**  
**M 7:** Entlang des Fuß- und Radweges soll auf einer Breite von ca. 2,5 m eine Pflanzung angelegt werden. Bis etwa auf die Hälfte der Fläche (auf der Höhe der Stellplätze) wird eine naturnaher Hecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Auf der natseligenen Hälfte ist eine Baumreihe zu pflanzen.  
**Im sonstigen Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“**  
Die bestehenden, standortheimischen Bäume sind zu erhalten. Insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Stellplätzen sowie Terrassenbereichen sind die angrenzenden Bäume und dominanten Einzelsträucher entsprechend DIN 18920 zu sichern und in die Baumaßnahme zu integrieren. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen.  
**Gehölzpfanzungen:**  
**Artenwahl:** Die Gehölze sind aus der nachfolgend aufgeführten Artenliste auszuwählen. In den Hecken sollen Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zusammengefasst werden.  
**Pflanzqualität:** Mindestqualität der Bäume: H 2xv STU 10-12 (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm), He/Hei 2xv oB 125-150 (Hecke/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125 bis 150 cm); Mindestqualität der Sträucher: v Str oB 60-100 (verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm)  
**Pflanzabstände:** Der Abstand der Pflanzreihen und der Einzelpflanzen untereinander soll 0,5 bis 1 m betragen.  
**Pflanztermin:** Die Durchführung der Pflanzungen sollen in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.