

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim bleiben größtenteils bestehen. Es erfolgt lediglich eine Änderung einzelner Festsetzungen innerhalb des Teilbereichs der Bebauungsplanänderung bzw. des WR-Gebiet A, Flur 16, Flurstück 622-8).

Die sonstigen Festsetzungen, die nicht geändert werden, sind dem Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist allgemein bis 0,45 zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch notwendige Stellplätze und Zuwegungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO)

Die GFZ wird auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind lediglich über die westlich verlaufende Berliner Straße zulässig.

Flächen für Stellplätze **und offene Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Außerhalb der Baufenster sind KFZ-Stellplätze sowie **offene Garagen** nur innerhalb der jeweiligen durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind unzulässig. Oberirdische, **geschlossene** Garagen außerhalb der Baufenster sind unzulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14, Abs. 1 und § 23, Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die keine Stellplätze oder **offene Garagen** darstellen, sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung:

Bäume und andere Gehölze sind gem. §39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Es sind die artenschutzrechtlichen Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen zu beachten, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen – derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Errichtung von Zäunen

Zäunen sollten mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden. Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten, sollten auch Mauersockel ausgeschlossen werden (Ausnahme: Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum).

Abfallsammlung

Die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) sowie die Angabe der RAST06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) sind zu beachten.

Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,00 m zu beachten.

Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch entsprechend dimensionierte Speichervolumen zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal zu entwässern.