

**Ortsgemeinde Sohren  
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"In der Sitters"**

**Textfestsetzungen**

**Bearbeitet im Auftrag der Grundstücksgemeinschaft Sohren,  
Norma Lebensmittelhandelsgesellschaft GmbH, Fürth**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Textfestsetzungen

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grundflächen- und Baumassenzahl**

Im Plangebiet ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit **0,6** und eine Baumassenzahl (BMZ) von **6,0** als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)**

Die Höhe der Baukörper - (in Gebäudemitte) bezogen auf das Straßenniveau (Gradiente der Erschließungsstraße) - darf ein Maß von 12,0 m nicht überschreiten.

#### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

### **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächige spiegelnde Wandverkleidungen (z.B. Spiegelglas) unzulässig.

#### **2. Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.



Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigen Materialien zulässig. Die Farbpalette reicht von grau (zinkfarben) über anthrazit (schiefergrau) und dunkelbraun bis dunkelblau. Rote Dachfarben sind unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig bzw. ausdrücklich erwünscht.

### **3. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig. Sie sind mit Rankgewächsen in Abständen von mindestens je 7 lfdm zu begrünen.

## **III. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Das Gewässer und die Saumstreifen (Ordnungsbereich A) sind zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens je 15 m Gewässerslänge 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Pflanzenliste zu berücksichtigen. Maximal 2 Übergänge von jeweils maximal 6 m Breite sind zulässig.

### **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Auf der Fläche des Ordnungsbereichs C ist eine Wechselstaumulde mit einem Überlauf an einem der beiden vorhandenen Gräben einzurichten. Ansonsten ist die Fläche insgesamt zu vernässen. Der Randbereich der Fläche ist gruppenweise mit 1 Baum und 10 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Die Fläche des Ordnungsbereichs C ist außerhalb der Gehölzbestände extensiv zu pflegen (maximal zweimalige Mahd mit der ersten Mahd nicht vor Juli). Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen.



### **3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Der Außenrand der bebaubaren Grundstücke (Ordnungsbereich B) ist auf einer Breite von 3 m gruppenweise mit mindestens 1 Baum und 5 Sträuchern je 20 m Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen.

Über die Festsetzungen der Ordnungsbereiche A und B hinaus ist je 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße ist im Verkehrsgrünstreifen je 20 m mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen.

### **4. Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die entsprechend festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und langfristig zu sichern.

## **IV. ERSATZMASSNAHME (§ 1a (3) Satz 3 BauGB)**

Die unter Ziffer 4.5 des landespflegerischen Planungsbeitrags vorgesehenen landespflegerischen Ersatzmaßnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **V. PFLANZGEBOT (§ 178 BauGB)**

Die Ortsgemeinde Sohren verpflichtet die Eigentümer des Plangebiets zur Durchführung der gemäß § 9 (1) Nr. 29 BauGB festgesetzten Pflanzungen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Boppard -Buchholz, März 1999