



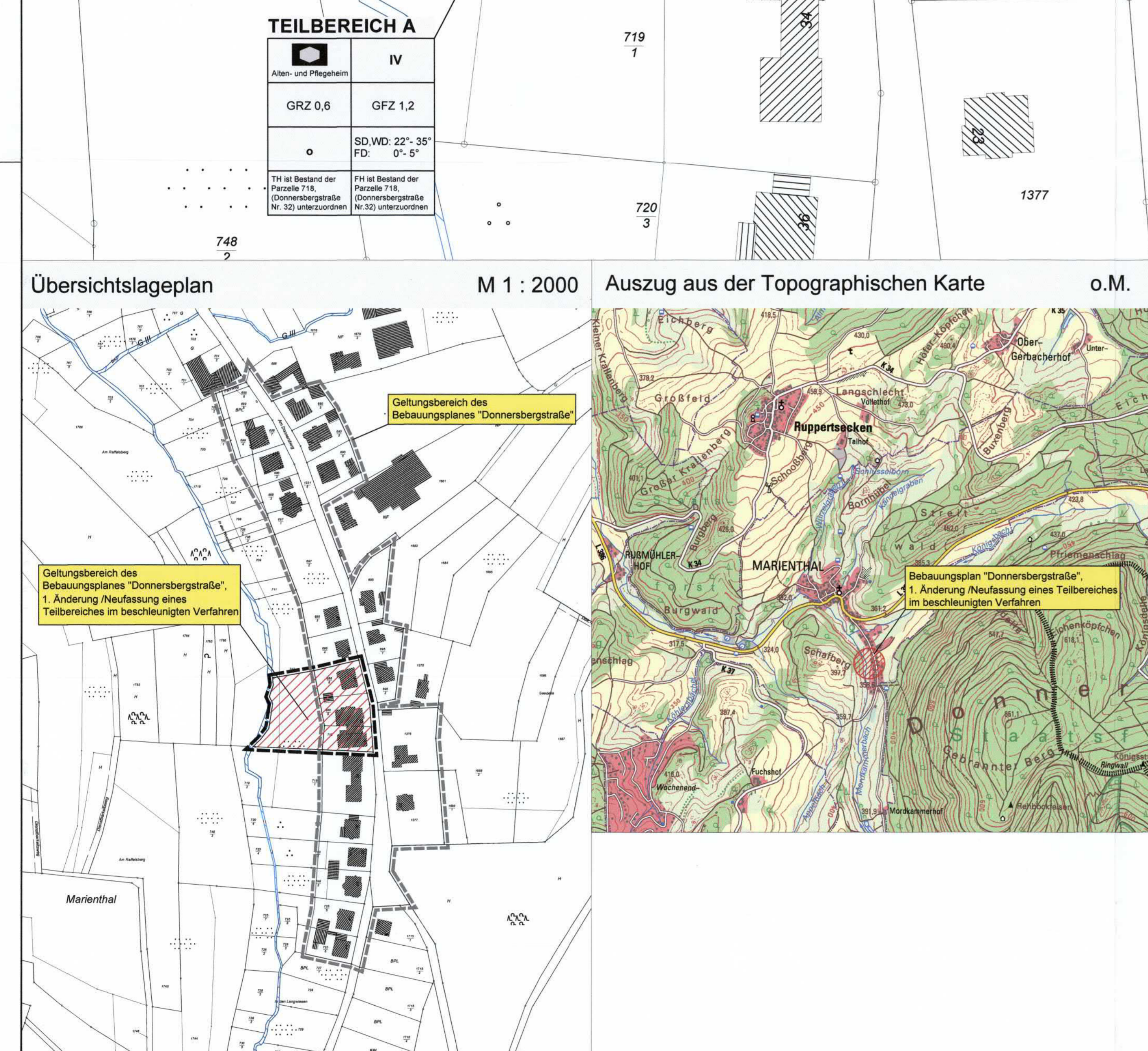
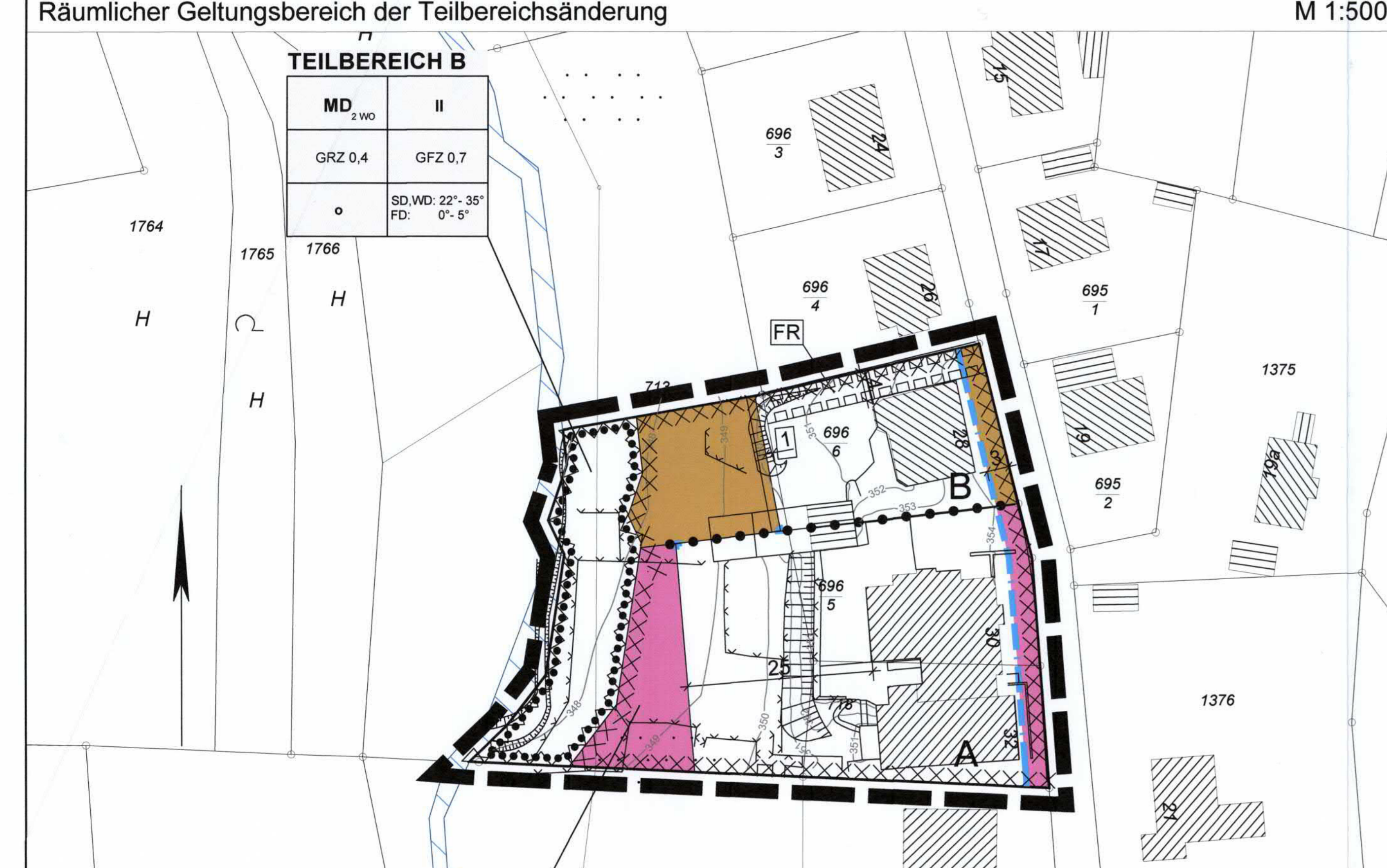
# Bebauungsplan

## „Donnersbergstraße I. Änderung“

Inhalt:

I. Plan und textliche  
Festsetzungen

(S. 2)



- ### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Donnersbergstraße“, 1. Änderung / Neufassung eines Teilbereiches
- #### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- #### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Für den Teilbereich B des Änderungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
  - Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
    - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
    - Kleinrenten einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgräten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
    - Sonstige Wohngebäude,
    - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
  - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.
- #### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:
    - Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)
    - Geschossflächenzahl : 1,2 (GFZ)
    - Zahl der Vollgeschosse : IV
  - Für den Teilbereich B gilt entsprechend der Planzeichnung:
    - Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)
    - Geschossflächenzahl : zwingend 0,7 (GFZ)
    - Zahl der Vollgeschosse : II
  - Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
    - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Die maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude im Teilbereich A ist der Bestandssituation unterzuordnen. Dabei ist das Hauptgebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 716 (Donnersbergstraße 32) maßgeblich.
- #### A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)
- Für Teilbereich A und B wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausform darf höchstens 50 m betragen.
- #### A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 19, 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBAuO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBAuO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % befestigt werden, wenn dadurch eine zweckdienliche Grundstücksnutzung entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung gesichert wird.
- #### A.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Für den Teilbereich A sind die erforderlichen Patienten- und Besucherparkplätze sowie Stellplätze des Eigenbedarfs im räumlichen Zusammenhang nachzuweisen.
  - Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten. Doppelgaragen dürfen nicht versetzt angeordnet und müssen in gleicher Höhe errichtet werden.
- #### A.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Entsprechend der Planzeichnung wird der Teilbereich A als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt.
- #### A.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebüden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Teilbereich B des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig.
- #### A.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Von der Oberkante der Firstoberfläche des Mordkammeraltalbachs (Gewässer 3. Ordnung) ist ein 10,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
- #### A.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und breitflächig im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Versickerung zuzuführen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
  - Zur Ergänzung der Löschwasser Versorgung aus der öffentlichen Trinkwasser Versorgung ist für den Teilbereich A eine unterirdische Zisterne anzulegen. Die Zisterne soll mit nachweislich ausreichender Dimensionierung im Geltungsbereich der Teilbereichsänderung herzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist im Löschwasserbehälter bzw. in der Zisterne dauerhaft für den Brandfall bereitzustellen, überschrieben mit dem Hinweis:
    - Grundstück wird der Bau von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen empfohlen, die ein Mindestfangvermögen von 50 l verfügen. Die Fundstelle soll als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- #### A.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Plangebiet sind die privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und soweit wie möglich zurückzuführen.
  - Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdauswurf oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der geeignete Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
  - Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- #### A.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die Sicherstellung der Löschwasser Versorgung des Teilbereiches A sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich von Teilbereich B Zisternen errichtet werden. Zur Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten im Brandfall sowie zur dauerhaften Unterhaltung der Anlagen ist ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich als Grunddienstbarkeit einzutragen. Die betroffenen Flächen sind frei zugänglich zu halten.

- #### A.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Entlang des Mordkammeraltalbachs (Gewässer III. Ordnung) ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten und ortstypischer Maßgabe naturnah zu entwickeln. Eine Bebauung, Geländeregulierung, Nutzungsänderung oder Entleerung des Streifens ist nicht zulässig. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Bepflanzung und Verleerdung zu schützen.
- #### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBAuO.
- Hinweise:** Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungssetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBAuO) findet, und in der Bauordnung, wie bisher, auf dem Baugesetzbuch (BauGB) ruht, eingetragene sind.
- Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 4 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAuO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bauplanungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6/91).
- #### B.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- Dachform:** Dachformen sind nur Sattel-, Walmdach und Flachdächer mit der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung zulassen.
  - Dachneigung:** Im Geltungsbereich der Teilbereichsänderung ist auf den Hauptgebüden eine Dachneigung von 22 – 35° zulässig und bei Flachdächern eine Dachneigung von 0-5°. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.
  - Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.
  - Kniestocke:** Kniestocke sind nicht zulässig.
- Gebäudeesckel Die Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,50 m, gemessen von der natürlich anstehenden Geländeoberkante zwischen Donnersbergstraße und straßenseitiger Baugrenze, nicht überschreiten.
- #### B.2 Gestaltung von Einfriedigungen
- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der Donnersbergstraße darf 0,6 m über OK Gelände nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Rotgrünanlagen oder ähnlich anordnendem Material ist untersagt. Zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie darf keine Freifläche verbleiben.
- #### B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiräumen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.
- #### C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i. V. m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.
- Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)** In den gekennzeichneten Flächen des Änderungsbereiches vom Bebauungsplan „Donnersbergstraße“ wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon geotektonisch nachgewiesen (GeoConsult Rhein, Oppenheim, August 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsräumen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem „Radonvorsorgegebiet II“ zuzurechnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfohlen:
    - Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
    - konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
    - Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radonichten Materialien;
    - Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkörper u.a. von außen;
    - Einbau einer radonichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller, Untergeschoss);
    - Ggf. Verlegung einer Drainage im Kieseblatt unter der Bodenplatte.
 Die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindenden Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kieseblatt gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

- #### D.6 Regenwasserentwertung
- Es wird angefragt, je Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude, eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 60 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt bzw. Betrieb zugeführt werden kann.
- #### D.7 Versorgungsleitungen / Telekommunikation
- Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsorganen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlüsse festzusetzen und diese, durch die Verlegung von Leitungen, nicht zu beschädigen. Die Verantwortlichkeit der Versorgungsorgane für die Errichtung des Plangebietes mit den berührten Versorgungsorganen im Sinne wirtschaftlicher und stadteigentlicher Interessen abzusprechen.
- Bei der Begründung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen nur unter Zugrundelegung der Vorgaben im Merkblatt über Baumaßnahmen der Bauplanungsämter im Bereich der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, vorzunehmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilwurzenden Strüchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammes - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsorgan, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzunehmen.
- #### D.8 Schutz des Mutterbodens
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschleiben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des § 202 BauGB sind zu beachten.
- #### D.9 Brandschutz
- Auf die Beachtung der §§ 6, 7, 15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) wird hingewiesen. Bei der planmäßigen Ausführung der Erweiterung des Alten- und Pflegeheim „Haus Emma“ sind die Vorgaben für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walmdach und Flachdächer mit der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung zu genehmigen. Bei der Ausführung der Erweiterung sind die Anforderungen im vollsten Umfang zu berücksichtigen und auszuführen. Mit Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen der Löschwasser Versorgung ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderliche Löschwassermenge für den Brandfall dauerhaft bereit steht.
- Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasser Versorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasser Verordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.
- #### D.10 Sonstige Unklarheiten
- Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Kreisverwaltung Rockenhäuser empfohlen.
- #### D.11 Kampfmittel
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Suche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittel sind gleich welcher Art, sind unweitgehend dem Kampfmittelfreiheitsdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelfreiheitsdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**  
Rockenhäuser den 26.04.2016  
Für die Stadt  
Karl-Herz Siebold,  
Stadtbürgermeister

Planungsgrundlagen		Datum	Zeichen
Kataster	ALK-Daten September 2012	Nov. 2012	Ar
Grundkarte	Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden. Datengrundlage: Geodateninfrastruktur der Vermessung und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)		
Vermessung	Aufnahme		
Koordinaten			
Höhenpunkt			

	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Für die Stadt Rockenhäuser. Karl-Herz Siebold, Stadtbürgermeister
	Stadt Rockenhäuser Für die Stadt Rockenhäuser. Karl-Herz Siebold, Stadtbürgermeister

**Genehmigt am 18. Mai 2016**  
mit Verfügen vom 18.05.2016  
Az.: 18.05.2016

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 16.05.2016 im Amtsbereich der Stadt Rockenhäuser mit der Begründung beschlossen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB), dass der Bebauungsplan des Teilbereiches im beschleunigten Verfahren

Auftraggeber:		Maßstab:		Belage:	
Bearbeitet:	Hei	Datum:	Dezember 2012	1:500	1.0
Gezeichnet:	Pen	Projekt-Nr.:	M 12 035 E/R	Blattgröße:	132/59
Geprüft:	Kern	Bearbeitet:		Blatt-Nr.:	1.01

Beauftragte Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz:  
**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhäuser, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33