



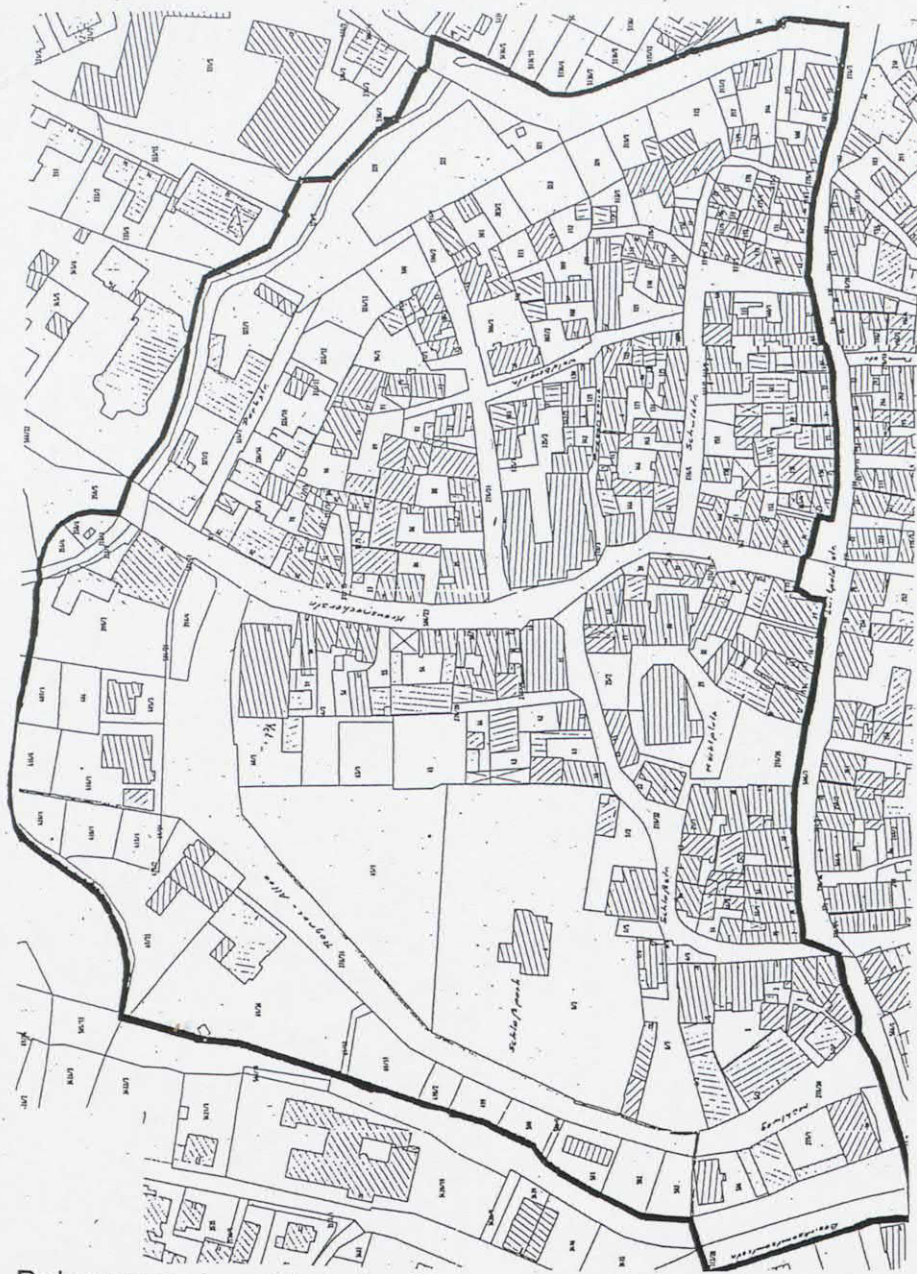
---

# Bebauungsplan

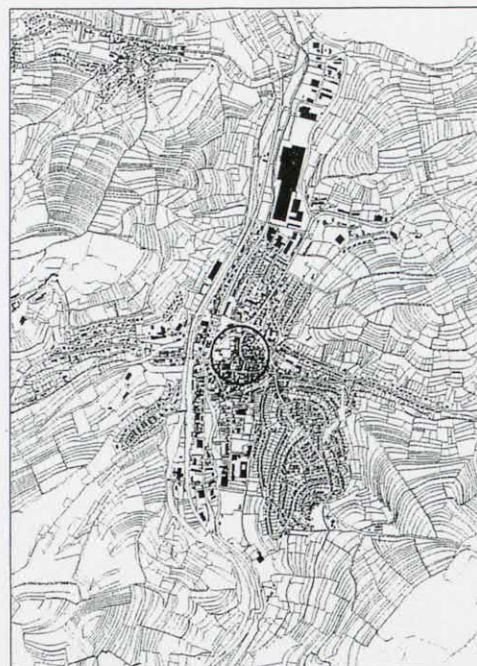
## „Altstadt Nord - V. Änderung“

### Inhalt:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| I. Plan                     | (S. 2)     |
| II. Textliche Festsetzungen | (S. 3 - 4) |
| III. Begründung             | (S. 5)     |

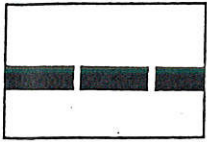


Bebauungsplan „Altstadt – Nord“ der Stadt Rockenhausen



Übersichtslageplan

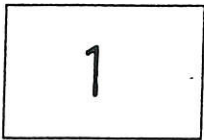
## A Planungsrechtliche Festsetzungen



1. **Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

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



- 2.1 Bezeichnung der Bereiche mit unterschiedlicher Art, unterschiedlichem Maß oder unterschiedlicher Bauweise, z. B. 1



- 2.2. **Mischgebiet**  
(§ 6 BauNVO)

2.2.1 Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.2.2 Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**Ziffer 2.2.3 siehe Ergänzung der textlichen Festsetzungen in der Anlage**

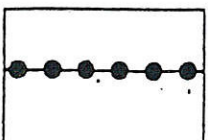


- 2.3. **Kerngebiet**  
(§ 7 BauNVO)

2.3.1 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.3.2 Mindestens 30% der Gesamtgeschoßfläche muß für Wohnungen verwendet werden (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 7 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)

**Ziffer 2.3.3 siehe Ergänzung der textlichen Festsetzungen in der Anlage**



- 2.4. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.**  
(§ 16 Abs. 5 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

## **Textliche Festsetzungen (Änderung und Ergänzung)**

### **zum Bebauungsplan der Stadt Rockenhausen für den Bereich „ Altstadt – Nord “**

**Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird folgendes festgesetzt:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO (teilweise eingeschränkt).

##### **1.1 Ausschluss bzw. Einschränkung von Nutzungen**

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 unter Anwendung der Absätze 5 bis 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen nicht zulässig bzw. einschränkt zulässig sind:

##### **1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO)**

(Ergänzung zu Ziffer 2.2 der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Ziffer 2.2.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Schnellgaststätten, Imbiss- und Kioskbetriebe etc. bedürfen grundsätzlich einer vorherigen Prüfung, ob eine ausnahmsweise Zulassung erfolgen kann.

##### **1.3 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO)**

Ziffer 2.3.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Schnellgaststätten, Imbiss- und Kioskbetriebe etc. bedürfen grundsätzlich einer vorherigen Prüfung, ob eine ausnahmsweise Zulassung erfolgen kann.



**Stadt Rockenhausen**

**Az.: III/610-13(1)**

## **B E G R Ü N D U N G**

**zur 5. Änderung (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes „Altstadt Nord“ der Stadt Rockenhausen gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der seit Beginn der 90er Jahre in Rechtskraft befindliche Bebauungsplan „Altstadt Nord“ gliedert sich in den einzelnen Plangebieten nach den Arten der baulichen Nutzungen in Kern- und Mischgebiete gem. den §§ 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der 5. Änderung (vereinfachte Änderung) soll insbesondere im Altstadtkern mit der bereits vorhandenen hohen Gaststättendichte zur Abwehr unerwünschter Strukturveränderungen und zur Verbesserung der Wohnruhe die teilweise Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Schnellgaststätten, Imbiss- und Kioskbetrieben etc. erfolgen. Dadurch sind diese Nutzungen in Zukunft einer Prüfung zu unterziehen, ob eine ausnahmsweise Zulassung erfolgen kann.

Die Grundlage zu dieser Festlegung bietet § 1 Abs. 9 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung (5. Änderung) des o.a. Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Möglichkeit eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB gegeben.