



Bebauungsplan

„Altstadt Nord“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen

(S. 3 - 18)

STADT ROCKENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"NÖRDLICHE ALTSTADT"



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		1
GRZ	GFZ	MK II-III
BAU-WEISE	DACH-NEIGUNG	1.0 (2.0)
		g 45-55°

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		2
GRZ	GFZ	MI II
		0.8 (1.5)
		g 45-55°

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		3
GRZ	GFZ	MI II
		0.6 (1.2)
		g 45-55°

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		4
GRZ	GFZ	MI II
		0.6 (1.2)
		o 45-55°

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		5
GRZ	GFZ	MI II
		0.6 (1.2)
		o 35-55°

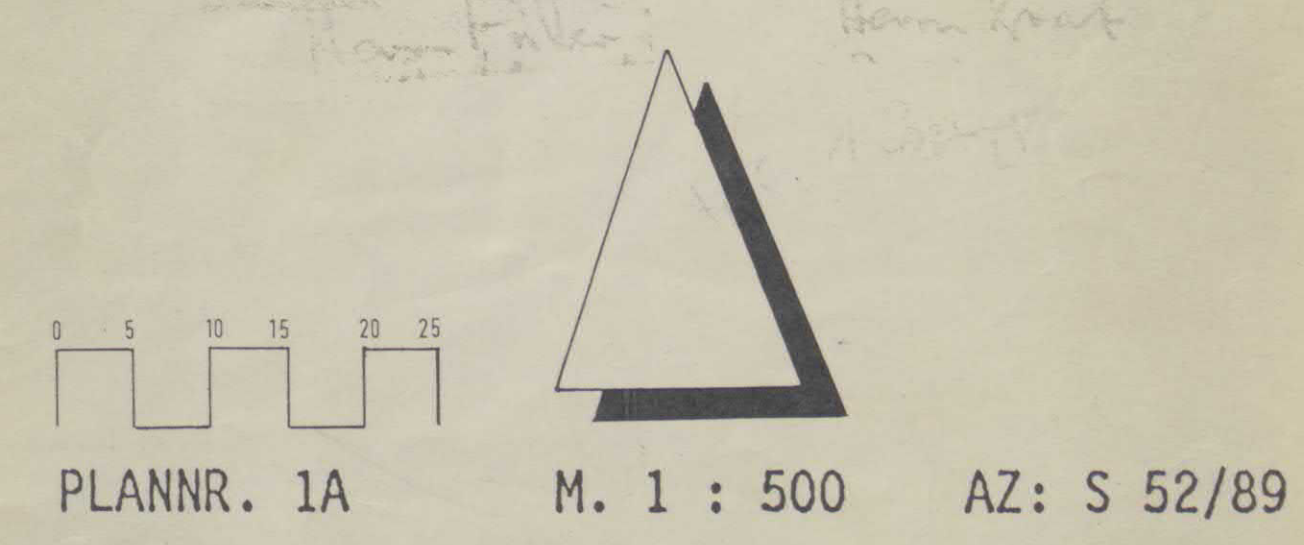
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		6
GRZ	GFZ	MI II
		0.4 (0.8)
		o 35-55°

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		7
GRZ	GFZ	MI II
		-
		o 45-55°

STADT
ROCKENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"NÖRDLICHE ALTSTADT"

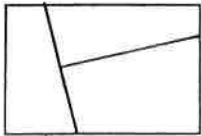
RECHTSPLAN



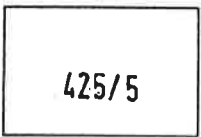
PLANERGRUPPE **ASL** *Originalplan*
KIRSCHBAUMWEG 6
6000 FRANKFURT 90
TEL.: 0 69/78 88 28
*1. Freigabe
18.11.1994*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gelten folgende

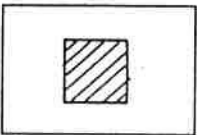
Nachrichtliche Übernahmen



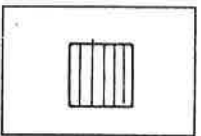
**Parzellengrenze
vorhanden**



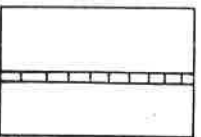
**Parzellennummer
z. B. 425/5**



Vorhandenes Hauptgebäude

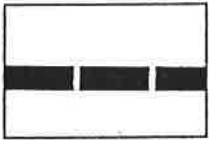


Vorhandenes Nebengebäude



Mauer

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)

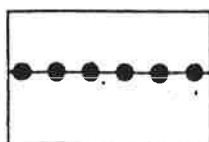
2.2.2 Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)



- 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)



- 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)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Bestimmungen nach Bauordnungsrecht (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) sowie die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschößflächen nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

0,4

3.1. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
z. B. GRZ 0,4

0,8

3.2. Geschößflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
z. B. GFZ 0,8

II

3.3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

3.3.1. Geschößzahl zwingend z. B. II

II-III

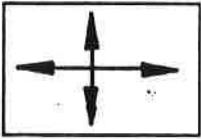
3.3.2. Geschößzahl als Mindest- und Höchstgrenze
z.B. II als Mindest- und III als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschöß nur im Dachgeschöß liegen darf

II

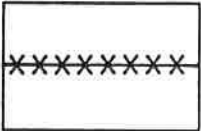
3.3.3. Geschößzahl als Höchstgrenze z. B. II



5.4.1. Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung



5.4.2. Keine Hauptfirstrichtung festgesetzt



5.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage

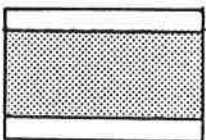


5.6. Dachneigung
z. B. 35° . 55°

6. **Flächen für private Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

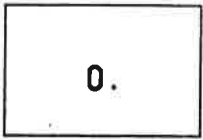
6.1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollten bevorzugt innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. In festgelegten Grünbereichen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m³ sind auch in festgesetzten Grünbereichen zulässig.

7. **Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

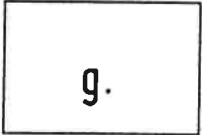


7.1. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



4.1. Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



4.2. Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

- 4.2.1. Bei den mit g gekennzeichneten Gebieten handelt es sich größtenteils um geschlossene Bauweise. Ausnahmsweise kann jedoch eine abweichende Bauweise (halboffen bzw. offen) auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 8 Abs. 11 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

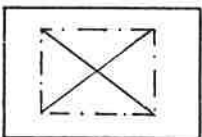
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



5.1. Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)



5.2. Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



5.3. Freizuhaltender Durchgang im Erdgeschoß.
Eine genaue Standortlage und Dimensionierung bleibt der Bauausführung vorbehalten.

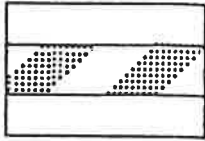
5.4. Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muß parallel oder senkrecht zur nächstliegenden Baugrenze, -linie verlaufen, die an eine öffentliche Erschließungsstraße stößt.

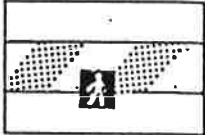
7.2. Verkehrsfläche besonderer Art

Zweckbestimmung:

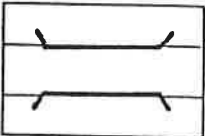
Mischverkehrsfläche



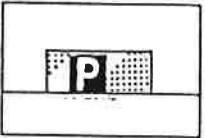
Fußweg



Brücke



Öffentlicher Parkplatz
bzw. Stellplätze

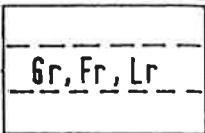


8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Belastete Flächen

Zweckbestimmung:

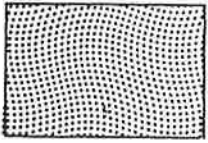
Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht



Die privaten Zuwendungen sind zugunsten der Anlieger mit Geh- und Fahrrecht und zugunsten der Erschließungsträger mit Leitungsrecht belastet.

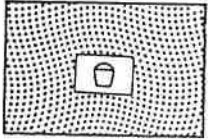
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen

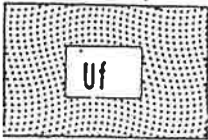
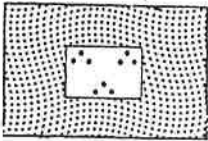


Zweckbestimmung:

Spielplatz



Parkanlage



Ufergrün

9.2. Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Obstwiese, Nutzgärten und Grabeland

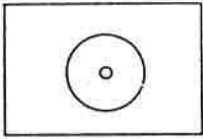




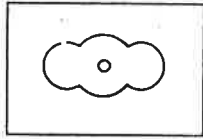
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1. Bodenversiegelung**
- Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur mit nichtversiegelten Decken zulässig. Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
- In den Wohn und Wirtschaftshöfen sind mindestens 25 % der Hoffläche grünordnerisch zu gestalten. Pro 100 qm Hoffläche muß mindestens ein hochstämmiger einheimischer Baum vorgesehen werden.
- 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 12.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
- Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten.
- Gehölzgruppen innerhalb des Plangebietes sind flächenbegrenzt dargestellt; die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.
- Geplante Bäume können von dem festgesetzten Standort bis zu ca. 5 m abweichend gepflanzt werden.

12.2. Besondere Pflanzfestsetzungen

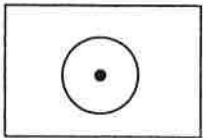
12.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen



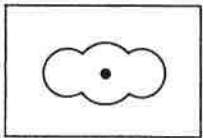
12.2.2. Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (z. B. Hecken) bzw. Bachrandgehölzen.



12.2.3. Erhaltung von Einzelbäumen



12.2.4. Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen bzw. Bachrandgehölzen.

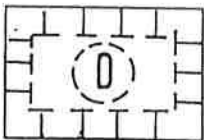


12.2.5. Erhaltung und Entwicklung der Bepflanzung im Bereich des ehemaligen Wallgrabens als Grünfläche, Nutzgarten und Obstwiese.

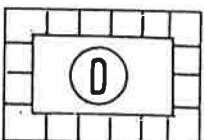
12.3. Mit dem Bauantrag sind Bepflanzungsplan bzw. Baumbestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.

13. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Anlagen, die für den Denkmalschutz vorgemerkt sind (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)



13.2. Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



14. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

14.1. Maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe

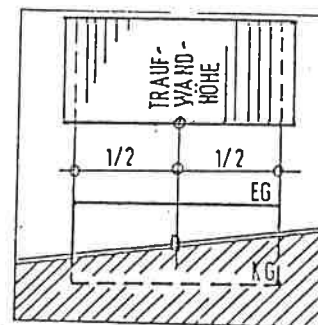
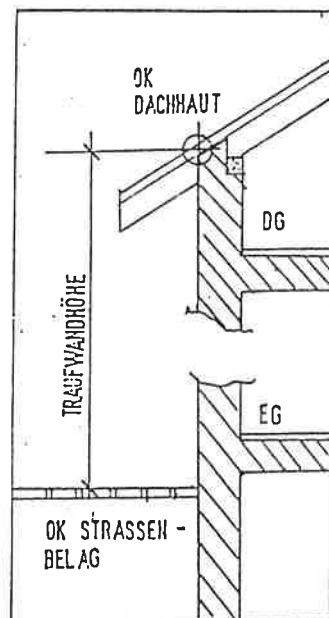
14.1.1. Die maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe beträgt:

Gebäude I-geschossig: 5,00 m
II-geschossig: 8,00 m

Ausnahmen bilden historische und öffentliche Gebäude.

14.1.2. Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

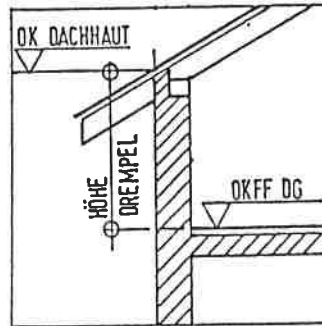
OK Straßenbelag bis Schnittpunkt
OK Dachhaut mit Außenkante Fassade



14.2. Maximale Drepelhöhe

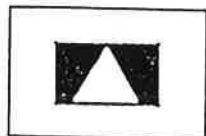
14.2.1. Die maximal zulässige Drepelhöhe beträgt 0,80 m.

14.2.2. Die Drepelhöhe wird wie folgt gemessen:
OKFF Dachgeschoß bis Schnittpunkt
OK Dachhaut mit Außenkante Fassade



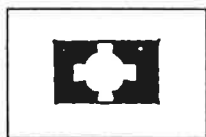
15. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

• 15.1. Flächen für den Gemeinbedarf

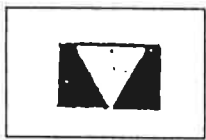


Zweckbestimmung:

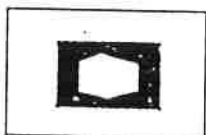
Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

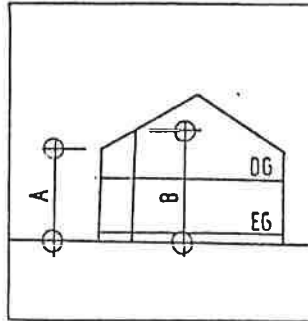


Post

Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dacheinschnitten, u. a. bei Terrassen bzw. Dachloggien. Die Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen.

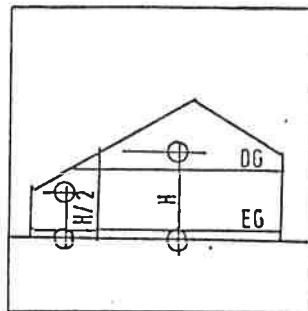
a = max. zulässige Höhe

b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil



Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden.

Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO Rh.-Pf.)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach mit einer Dachneigung von je nach Teilbereich 35° bis 55° bzw. 45° bis 55° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei:

- a) Umbauten historischer Gebäude, wenn der architektonische Befund dies rechtfertigt und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird
- b) untergeordneten Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von mind. 30° oder Flachdächern, wenn sie als Terrasse genutzt oder begrünt werden.
- c) besonderen öffentlichen Gebäuden, wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, dürfen nur als Gauben mit Satteldächern, als SchlepPGAuben oder Zwerchhäuser ausgebildet werden.

Dachaufbauten sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche zu entwickeln. Die Summe der Breite der Dachaufbauten (z. B. Dachgaube) darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge einnehmen. Einzelgauben dürfen eine Breite von 1/2 der Fassadenbreite, bzw. max. 3,00 m nicht überschreiten.

Untereinander müssen sie einen Abstand von mind. 1,0 m, zum seitlichen Giebel einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen. Die Höhe von Dachgauben darf das Maß von 1,5 m, vom Schnittpunkt der Dachfläche bis zum Traufpunkt des Gaubendaches gemessen, nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte zur Anlage von Loggien und Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Ihre Breite darf 4 m nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sollten im rückwärtigen Bereich der Gebäude angeordnet werden. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.

1.2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis braun) unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können auch andere Dacheindeckungen wie z. B. Schiefer oder Metallblech, wenn es durch Geschichte oder Stil gerechtfertigt ist, zugelassen werden.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Fassadengliederung

Der Sockelbereich ist optisch deutlich durch Form, Material oder Farbigkeit hervorzuheben. Die Fassaden sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu konzipieren. Übergroße Wandöffnungen, insbesondere im Erdgeschoßbereich sind nicht zulässig.

Wandöffnungen für Fenster sind in stehend, rechteckigen Formaten auszubilden. Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende, senkrechte, mindestens 8 cm breite Teilung gesichert ist, daß Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

Wandöffnungen für Schaufenster sind in rechteckig stehenden Formaten zulässig.

1.3.2 Fassadenflächen

Fassaden sind nur in Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein oder Sichtfachwerk herzustellen. Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Asbestzement, Teerpappe, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, Waschbeton, poliertem oder feingeschliffenem Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien. Metallisch glänzende Fenster, Türen oder Tore sind generell nicht statthaft.

Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen insbesondere an Giebelwänden gestattet werden, wenn der historische Befund es rechtfertigt.

2. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

2.1 Befestigte Flächen

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf nicht mehr als 75 % der Grundstücksfreiflächen überschreiten. Betonierte und asphaltierte Flächen sind nicht statthaft; erlaubt sind Pflasterungen, kleinformatige Plattenbeläge sowie wassergebundene Decken.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Sandsteinmauern, verputzte Mauern, Holz- und Metallzäunen mit vertikaler Gliederung von Latten oder Stäben sowie lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3 Wallgraben

Innerhalb des Wallgrabenbereichs sind besondere Maßnahmen bezüglich der Freiflächengestaltung vorgeschrieben (s. Planzeichenerklärung). Es sind keinerlei Überbauungen erlaubt. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis 30 m³ zugelassen werden.

HINWEIS!

Es gilt zusätzlich zu den in Teil B ausgeführten Bestimmungen die Gestaltungssatzung der Rockenhausener Altstadt.