



# **Bebauungsplan**

## **„Bezirksamtsstraße II.**

### **Änderung“**

**Inhalt:**

**I. Plan und textliche  
Festsetzungen**

(S. 2)

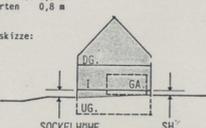
**TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

0. Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

- 0.1. Flurnummer z. B. Flur 7/III
- 0.2. Parzellengrenze vorhanden
- 0.3. Parzellennummer z. B. 100/2
- 0.4. Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**TEIL A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

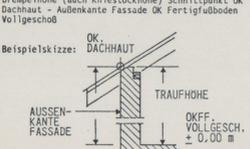
- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Mischgebiet (§ 6 BauVO)  
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind Tankstellen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 7 nicht zulässig  
- Ausnahmen lt. § 6 Abs. 3 sind nicht vorgesehen
- 2.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
mit der Zweckbestimmung  
> Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung  
> kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.3. Regelung für die Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Umgrenzung von Bauflächen, die der Stadterhaltung dienen  
Die baulichen Anlagen  
> Museen ...  
> Verwaltung Rockenhausen ...  
> Unternehme ...  
sind aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung zu erhalten und in Absprache mit der Landesdenkmalpflege als Baudenkmal festzuschreiben. Die Gebäude prägen als Einzelbaukörper bzw. als Ensemble (Musik- und Verwaltung) das Stadt- und Landschaftsbild von Rockenhausen.
- 2.4. Grundflächenzahl (§ 19 BauVO) z. B. GRZ 0,2
- 2.5. Geschöfflächenzahl (§ 20 BauVO) z. B. GFZ 0,8
- 2.6. Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Bestimmungen nach Bauordnungsrecht (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse (§ 17 BauVO)  
Geschöfzahl als Höchstgrenze z. B. II
- 2.8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.
- 2.9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage oder der Anzahl der Vollgeschosse.
- 3. Höhenlage der baulichen Anlage - Sockelhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 3.1. Höhenlage der Gebäude- und der Geländeanschlüsse
- 3.1.1. Der sichtbare Gebäude- und der Geländeanschnitt (Höhe zwischen Geländeanschnitt und OKFF Vollgeschos)
- an der Straße 0,5 m  
- zum Garten 0,8 m
- Beispielskizze:



Durch unterschiedliche Geländeneigungen entstehende höhere Gebäude- und Geländeanschnitte sind durch Bodenauflagen im Vorgartenbereich und im Bereich (weiche Modelliert) auf die max. zulässigen Höhen auszugleichen; an der Straße ist jedoch mind. auf vorh. Straßenniveau auszugleichen.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen: Drempe-, Trauf- und Firsthöhen (§ 10 Abs. 3 BauVO)

3.2.1. Die Drempehöhe wird wie folgt gemessen:



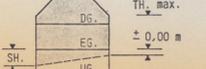
Die Drempehöhe wird festgesetzt mit max. 60 cm Höhe.

3.2.2. Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen

Es gelten die in der Skizze angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von OKFF des Vollgeschosses  $\pm 0,00$  m.

- bei eingeschossiger Bauweise TH = 3,50 m FH = 8,00 m

Beispielskizze:



**VG. ROCKENHAUSEN STADTGEBIET**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BEZIRKSAMTSSTRASSE TEILBEREICH II**



NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE BEZIRKSAMTSSTRASSE TEIL II ENTLANG DER ALSENZ

EHEMALIGER GELTUNGSBEREICH ÖSTLICH DER ALSENZ. DIESER WIRD DEM BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG DER BEZIRKSAMTSSTRASSE TEIL II" ZUGEORDNET

- bei zweigeschossiger Bauweise TH = 6,25 m FH = 10,75 m

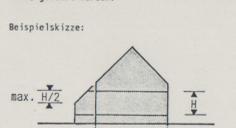
- bei dreigeschossiger Bauweise TH = 9,00 m FH = 13,50 m

3.3. Ausnahme bilden Traufhöhen über Dachanschnitten, u. a. bei Terrassen bzw. Dachbännen. Die Länge des Dachanschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

a = max. zul. Höhe  
b = Traufhöhe an Dachanschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil



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



4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

5.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) wird innerhalb der überbaubaren Flächenstelle festgesetzt (Ausrichtung der Baukörper längs der Hauptstrichachse).

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

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf speziell dafür vorgesehenen Flächen zulässig

6.1. ohne Festsetzung

a) in Bauwich, jedoch nur auf einer Seite, u. a. als Einzel- oder Doppelgarage, unstellbar an der Grundstücksgrenze (nur eingeschossig)

b) in baulicher Verbindung mit den Hauptbaukörpern

6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmeregelung

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann in Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsfläche

7.2. Straßenbegrenzungslinie

7.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr gleichberechtigt.

7.4. Fußweg

7.5. Brückenanlage

7.6. Öffentliche Parkfläche

7.7. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1. Elektrizitätsversorgung (Umformstation)

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung - Parkanlage

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1. Bodenversiegelung

10.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.3. Bodenversiegelung

10.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.5. Bodenversiegelung

10.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.7. Bodenversiegelung

10.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.9. Bodenversiegelung

10.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.11. Bodenversiegelung

10.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.13. Bodenversiegelung

10.14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.15. Bodenversiegelung

10.16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.17. Bodenversiegelung

- Heibuche  
Stieleiche  
Traubenkirsche  
Ulme  
Vogelkirsche  
Weißerle  
Winterlinde
- Sträucher:  
Heckenfrische  
Hartweige  
Nessel  
Holunder  
Hundrose  
Liguster  
Pflaumbüchchen  
Schneeball
- Pflanzliste 2 (private und öffentl. Grünflächen)
- Bäume:  
siehe Pflanzliste 1, zusätzlich
- Obstbäume (Hochstämme) wie  
Apfel, Birne, Kirsche usw.
- Sträucher:  
siehe Pflanzliste 1, zusätzlich
- Schlehe  
Steinweissel  
Weißdorn
- carpinus betulus  
quercus robur  
prunus padus  
ulmus carpifolia  
prunus avium  
salix spec.  
tilia cordata
- lonicera xylosteum  
cornus sanguinea  
corylus avellana  
sambucus spec.  
rosa canina  
ligustrum vulgare  
euonymus europaeus  
viburnum spec.
- prunus spinosa  
prunus mahaleb  
crataegus monogyna

- 11.2. Besondere Pflanzfestsetzungen
- 11.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen
- 11.2.2. Anpflanzen von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
- 11.3. Erhaltung von Einzelbäumen
- 11.3.1. Erhaltung von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
12. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- 12.2. Umgrenzung von Teilflächen mit wasserrechtlichen und landschaftspflegerischen Abstandsbelangen zwischen Bach und Bebauung.
- nach Wasserrecht min. 3 - 5 m  
nach Landespflege lt. Nr. 10 m

- 11.2. Besondere Pflanzfestsetzungen
- 11.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen
- 11.2.2. Anpflanzen von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
- 11.3. Erhaltung von Einzelbäumen
- 11.3.1. Erhaltung von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
12. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- 12.2. Umgrenzung von Teilflächen mit wasserrechtlichen und landschaftspflegerischen Abstandsbelangen zwischen Bach und Bebauung.
- nach Wasserrecht min. 3 - 5 m  
nach Landespflege lt. Nr. 10 m

- 11.2. Besondere Pflanzfestsetzungen
- 11.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen
- 11.2.2. Anpflanzen von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
- 11.3. Erhaltung von Einzelbäumen
- 11.3.1. Erhaltung von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).
12. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- 12.2. Umgrenzung von Teilflächen mit wasserrechtlichen und landschaftspflegerischen Abstandsbelangen zwischen Bach und Bebauung.
- nach Wasserrecht min. 3 - 5 m  
nach Landespflege lt. Nr. 10 m

**TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)**

Anmerkung:  
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 10 LBAud, Rh.-Pf., auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen nach § 61 LBAud, Rh.-Pf.

1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§§ 5 und 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAud, Rh.-Pf.)

1.1. Dachformen und Dachneigung

- allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit mind. 30° Dachneigung und max. 45° Dachneigung
- in begründeten Fällen können Anzeigeweise auch flächendeckend zugelassen werden (nur bei gewerblicher Nutzung)
- Sonneneinstrahlung ist allgemein zulässig, auch bei abweichender Neigung
- sich gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.2. Dachgestaltung

- Dachungen sind allgemein zulässig, sie dürfen max. 2,50 m breit sein, die Gesamtbreite mehrerer Giebeln darf bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften max. 1/3 und bei Hausgruppen max. 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten
- Dachanschnitte für Dachterrassen und Giebelloggien sind unzulässig.

1.3. Fassadengestaltung

- Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten
- Fassadenöffnungen sind in ihrer Proportion vertikal auszubilden; Fensteröffnungen mit horizontaler Abwechslung sind als stehende Formate zu gestalten
- Sonneneinstrahlung ist allgemein zulässig, auch bei abweichender Neigung
- sich gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

2. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§§ 5 und 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAud, Rh.-Pf.)

- In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination mit höchstens 2,0 m Gesamthöhe zulässig:

- > lebende Hecken
- > Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung
- > Mauern in Sandstein mit max. 1,0 m Höhe
- > Mauerpfeiler in Sandstein von max. 0,8 m Breite

- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis max. 2,0 m Gesamthöhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

3. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§§ 5 und 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAud, Rh.-Pf.)

- Befestigte Flächen: Der Anteil, der von den Grundstücksfreiflächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. befestigt wird, darf eine Fläche von max. 20 % bzw. bei gewerblicher Nutzung max. 40 % betragen.

- Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Befestigung zu umgeben.

- Abgrabungen zur Belichtung von ganz- oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind unzulässig.

11.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzlisten).

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten. Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgaben, zu Baumrücken oder überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Anmerkung:  
Gehölzgruppen innerhalb des Plangebietes sind flächenbegrenzt dargestellt; die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht imgezeichnet, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.

Pflanzliste 1 (Uffervegetation)

Bäume:  
Ahorn  
Buche  
Eberesche  
Erle  
Esche

acer spec.  
fagus sylvatica  
sorbus aucuparia  
alnus glutinosa  
fraxinus excelsior

**Verfahrensverlauf**

Datum	Übersicht
13.07.1998	01. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 BauGB)
22.07.1998	02. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und gleichzeitig Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
13.07.1998	03. Planungsauftrag an Ing.-büro
13.07.1998	04. Zustimmung zum Planentwurf durch Stadtrat/Gemeinderat
30.07.1998 - 31.08.1998	05. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
22.07.98 u. 29.07.1998	06. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB) + öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
	07. Beschlußmäßige Behandlung der zu 5 und 6 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)
	08. Auslegungsbeschluss gefaßt am (Nur bei Änderung der Planung)
	09. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung in der Zeit vom bis (§ 3 Abs. 2 BauGB)
	10. Benachrichtigung der nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
17.12.1998	11. Anregungen und Bedenken während der Auslegung -Abwägung durch Stadtrat/ Gemeinderat
17.12.1998	12. Der Bebauungsplan / die Änderung des Bebauungsplanes wurde als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)
	13. a) Zur Genehmigung an die Kreisverwaltung (§ 10 Abs. 2 BauGB) oder b) keine Genehmigung erforderlich (§ 10 BauGB)
	14. Genehmigung durch die Kreisverwaltung
24.03.1999	15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes / der Änderung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
06.04.1999	16. Übersendung der Planunterlagen an die Kreisverwaltung

Rockenhausen, den 06. April 1999



**VG. ROCKENHAUSEN STADTGEBIET**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BEZIRKSAMTSSTRASSE TEILBEREICH II**

**RECHTSPLAN**



AZ: S 28/98

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
APRIL 1998	HO	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
JULI 1998	HORHAMU	ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES