



Bebauungsplan

„Bezirksamtsstraße“

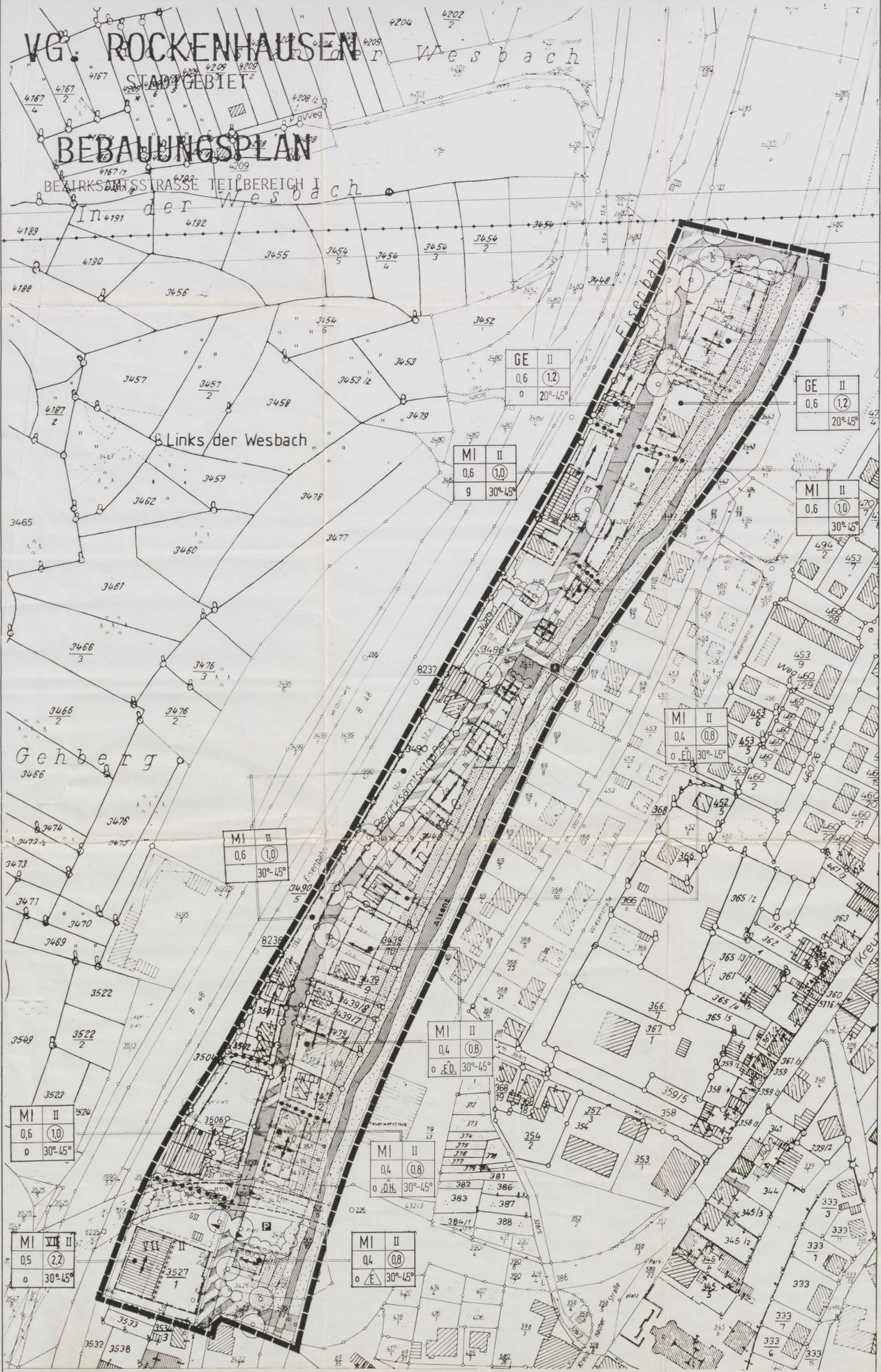
Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

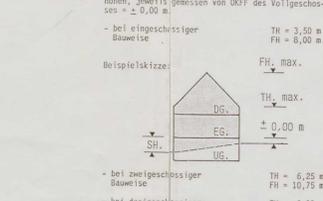
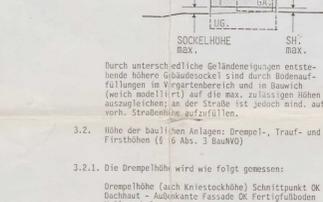
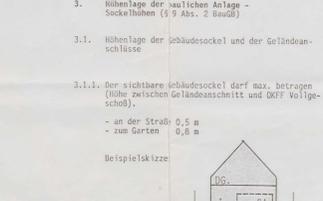
II. Textliche Festsetzungen

(S. 3 – 24)



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0. Nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweis
 - 0.1. Flurnummer z. B. Flur 7111
 - 0.2. Parzellengrenze vorhanden
 - 0.3. Parzellnummer z. B. 100/2
 - 0.4. Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- TEIL A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 2.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen lt. § nicht zulässig. Ausnahmen sind nicht vorgesehen.
 - 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. GRZ 0,4
 - 2.3. Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. GFZ 0,8
 - 2.4. Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Bestimmung nach Bauordnungsrecht (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 - 2.5. Zahl der Vollgeschosse (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.
 - 2.7. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage oder der Anzahl der Vollgeschosse
 - 3. Höhenlage der baulichen Anlage - Sockelhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 3.1. Höhenlage der Gebäudesockel und der Geländeschwelle
 - 3.1.1. Der sichtbare Gebäudesockel darf max. betragen (höher zwischen Geländeschnitt und OKFF Vollgesch.)



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



- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2. Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 47 BauNVO)
- 5.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3. Stellung der baulichen Anlagen

- 6. Flächen für private Stellplätze und Garagen - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 16 BauNVO)
- 6.1. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf speziell dafür vorgesehenen Flächen zulässig bzw. ohne Festsetzung
- 6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 7.1. Straßenverkehrsfläche
- 7.2. Straßenbegrenzungslinie
- 7.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Wohnstraßen in S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 7.4. Fußweg
- 7.5. Brückenanlage
- 7.6. Öffentliche Parkfläche
- 7.7. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 8.1. Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (20 KV-Leitung überirdisch)
- 9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9.1. Öffentliche Grünflächen
- 9.2. Private Grünflächen

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1. Bodenversiegelung
- 10.2. Grundstüpfahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

- 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 11.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

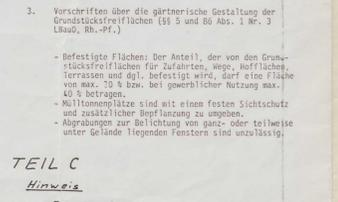
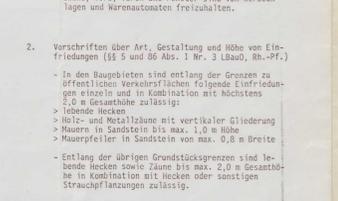
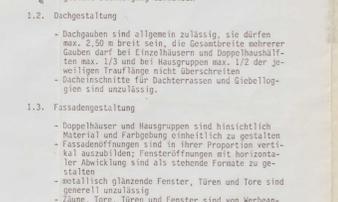
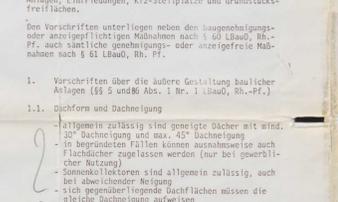
Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem mit räumlichen Gelände, sind zu erhalten. Bei unabwägbarem notwendiger Holzabgaben, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in gelagerten Zufahrtbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

- 1. Dachform und Dachneigung
- 1.1. Dachform und Dachneigung
- 1.2. Dachgestalt
- 1.3. Fassadengestaltung
- 2. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 9 und 86 Abs. 1 Nr. 3 LbauO, Rh.-Pf.)
- 3. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 5 und 86 Abs. 1 Nr. 3 LbauO, Rh.-Pf.)
- 3.1. Befestigte Flächen: Der Anteil, der von den Grundstücksfreiflächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. befestigt wird, darf eine Fläche von max. 70 % bzw. bei gewerblicher Nutzung max. 40 % betragen.
- 3.2. Mülleimungsplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
- 3.3. Abhängungen zur Belichtung von Innen- oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind unzulässig.

TEIL C Hinweise

Die Anforderungen der DIN 1056 (Baugrunduntersuchung) sind durch den Bauherrn bzw. seinen Beauftragten nachzuweisen.



VERFAHRENSVERLAUF I. Fertigung

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 22.03.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.05.1993
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 BauGB 03.04.1989 - 03.05.1989
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (Zu den jeweiligen Änderungsverfahren gem. Ziff. 6) 08.03.1989 - 04.12.1995
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB 1. 13.02.1992
2. 07.10.1992
3. 27.01.1994
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1. 13.02.1992
2. 07.10.1992
3. 27.01.1994
7. Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1. 15.04.1992
2. 19.10.1995
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1. 06.05.1992
2. 20.10.1995
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1. vom 27.04.1992 - 27.05.1992
2. vom 30.10.1995 - 01.12.1995
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 08. JULI 1996
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16. JULI 1996
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 08. JULI 1996
13. Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 1 BauGB 16. JULI 1996

Rockenhausen, den 16. JULI 1996

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Krollen, den 18.09.96

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Stadtverwaltung Rockenhausen

14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Bekanntmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB

15. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Bezirksamtsstraße Teilbereich I" der Stadt Rockenhausen ist in der vorliegenden Fassung vom Stadtrat Rockenhausen am 08.07.96 als Satzung beschlossen worden. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis in Kirchheimbolanden hat diesen Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.07.96 (Az.: 610-13) genehmigt. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

Rockenhausen, den 24. SEP. 1996

Karl-Herz Seebald

Stadtbürgermeister

16. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Bezirksamtsstraße Teilbereich I" der Stadt Rockenhausen und dessen Genehmigung durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis mit Verfügung vom 08.07.96 (Az.: 610-13) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach Ausfertigung durch den Stadtbürgermeister am 08.07.96 am 1.10.1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obersosel, Rockenhausen und Winnweiler erfolgt.

17. OKT 1996

Kreisverwaltung

VG. ROCKENHAUSEN STADTGEBIET BEBAUUNGSPLAN BEZIRKSAMTSSTRASSE TEILBEREICH I

RECHTSPLAN



PLANGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
6000 FRANKFURT 90
TELEFON 069-78 88 28

TE/01 APRIL 1990
HO/01 OKT 1990 ÄNDERUNG
HO/FE NOV 1990 ÄNDERUNG
SA/HO SEP 1992 ÄNDERUNG
SA/HO SEP 1993 ÄNDERUNG
HO APRIL 1996

I. Fertigung

STADT
ROCKENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

"BEZIRKSAMTSSTRASSE" TEILGEBIET I

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

K'bolanden, den 18.09.98

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
im Auftrag



Gundlach
(Baudirektor)

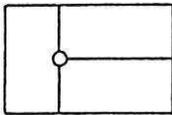
ZEICHNERISCHE
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

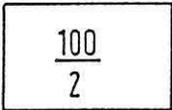
0. Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise



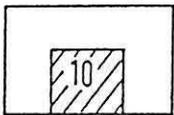
- 0.1. Flurnummer
z. B. Flur 7^{III}



- 0.2. Parzellengrenze
vorhanden

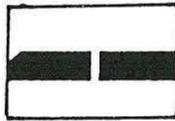


- 0.3. Parzellenummer
z. B. 100/2



- 0.4. Vorhandenes Gebäude
mit Hausnummer

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



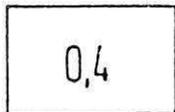
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1.1 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

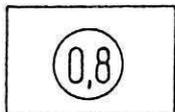


- 2.1.2 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

- 2.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen
lt. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und § 8 Abs. 2 Nr. 2
nicht zulässig
Ausnahmen
sind nicht vorgesehen

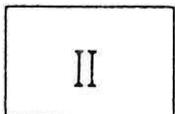


- 2.2. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO) z. B. GRZ 0,4



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

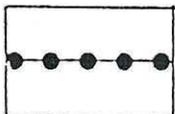
- 2.4. Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Bestimmungen nach Bauordnungsrecht (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.



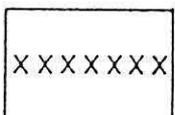
- 2.5. Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Geschoßzahl als Höchstgrenze, z. B. II



- 2.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.



- 2.7. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage oder der Anzahl der Vollgeschosse

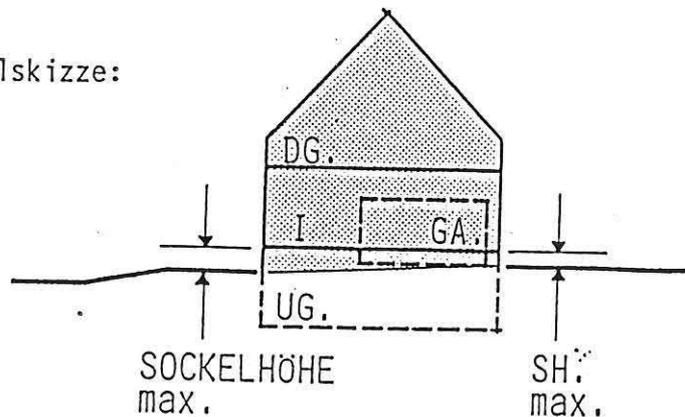
3. Höhenlage der baulichen Anlage -
Sockelhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1. Höhenlage der Gebäudesockel und der Geländean-
schlüsse

3.1.1. Der sichtbare Gebäudesockel darf max. betragen
(Höhe zwischen Geländeanschnitt und OKFF Vollge-
schoß).

- an der Straße 0,5 m
- zum Garten 0,8 m

Beispielskizze:

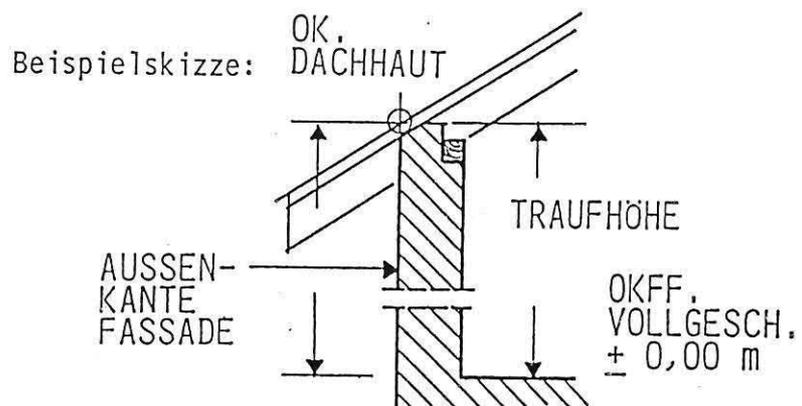


Durch unterschiedliche Geländeneigungen entste-
hende höhere Gebäudesockel sind durch Bodenauf-
füllungen im Vorgartenbereich und im Bauwich
(weich modelliert) auf die max. zulässigen Höhen
auszugleichen; an der Straße ist jedoch mind. auf
vorh. Straßenhöhe aufzufüllen.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen: Dremel-, Trauf- und
Firsthöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

3.2.1. Die Dremelhöhe wird wie folgt gemessen:

Dremelhöhe (auch Kniestockhöhe) Schnittpunkt OK
Dachhaut - Außenkante Fassade OK Fertigfußboden
Vollgeschoß



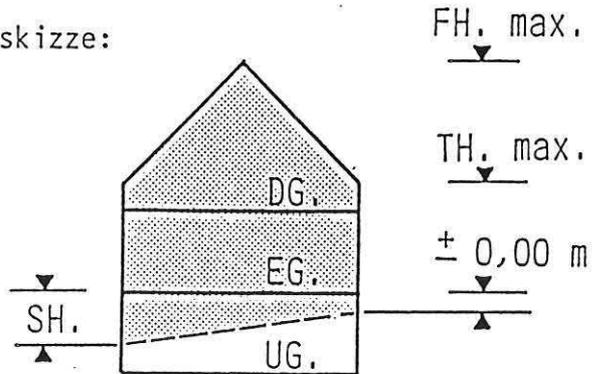
Die Dremelhöhe wird festgesetzt mit max. 60 cm
Höhe.

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:

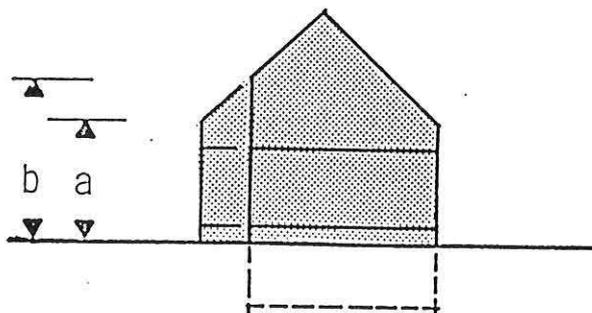


- bei zweigeschossiger Bauweise TH = 6,25 m
FH = 10,75 m
- bei dreigeschossiger Bauweise TH = 9,00 m
FH = 13,50 m

3.3. Ausnahme bilden Traufhöhen über Dacheinschnitten, u. a. bei Terrassen bzw. Dachloggien. Die Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf max. $1/3$ der Dachlänge betragen.

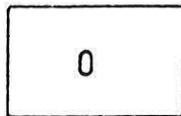
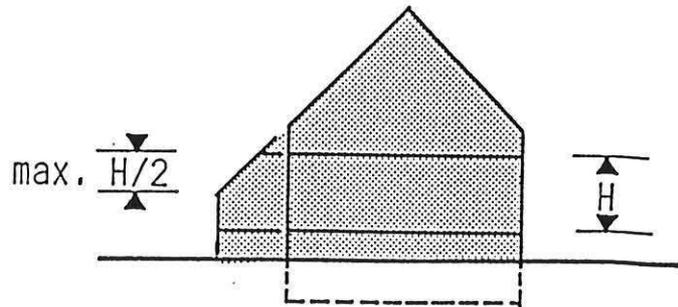
a = max. zul. Höhe
b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

Beispielskizze:

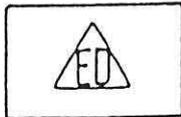


Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden.

Beispielskizze:

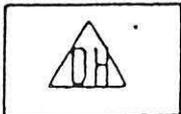


4. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

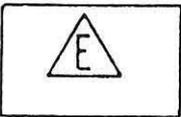


4.1. Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

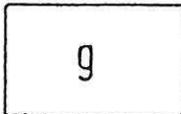
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

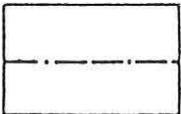


- nur Einzelhäuser zulässig

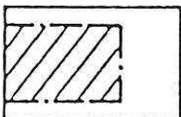


4.2. Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

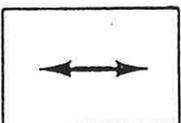
5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



5.1. Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



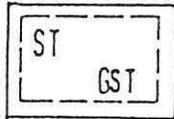
5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



5.3. Stellung der baulichen Anlagen

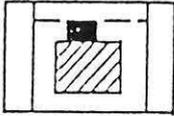
Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) wird innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt (Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung).

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

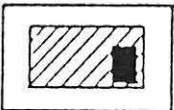


6.1. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich inner-
halb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf
speziell dafür vorgesehenen Flächen zulässig

bzw. ohne Festsetzung



a) im Bauwuch, jedoch nur auf einer Seite, u. a.
als Einzel- oder Doppelgarage, unmittelbar an
der Grundstücksgrenze (nur eingeschossig)



b) in baulicher Verbindung mit den Hauptbau-
körpern

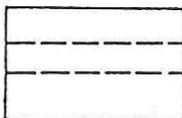
6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmeregelung

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzel-
fall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffent-
liche und private Belange nicht entgegenstehen.

6.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

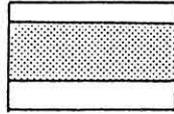


6.3.1. Fahrrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungs-
träger

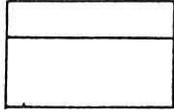
Nachtrag zu Ziff. 2.1.3 (Tankstellen)

-Begründung zum Ausschluß von Tankstellen:
Zur Vermeidung einer übermäßig verkehrsmäßigen
Belastung in diesem mit überwiegend zu Wohnzwecken
genutzten Bereich werden keine Tankstellen zugelassen.
Desweiteren befinden sich in der Stadt Rockenhausen
bereits mehrere Tankstellen.

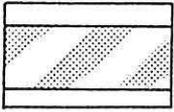
7. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



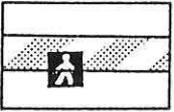
7.1. Straßenverkehrsfläche



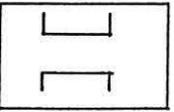
7.2. Straßenbegrenzungslinie



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



7.4. Fußweg



7.5. Brückenanlage

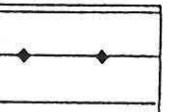


7.6. Öffentliche Parkfläche



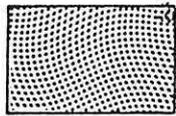
7.7. Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

8. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

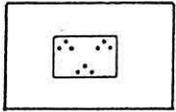


8.1. Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen
(20 KV-Leitung oberirdisch)

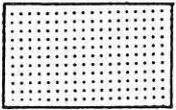
9. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



9.1. Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung - Parkanlage



9.2. Private Grünflächen

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

10.1. Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen und Bauland-Freiflächen sind Wege nur mit einer wassergebundenen Schotterdecke zulässig.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Anmerkung:

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

Pflanzliste 1 (Ufervegetation)

Bäume:

Ahorn	acer spec.
Buche	fagus silvatica
Eberesche	sorbus aucuparia
Erle	alnus glutinosa
Esche	fraxinus excelsior
Hainbuche	carpinus betulus
Stieleiche	quercus robur
Traubenkirsche	prunus padus
Ulme	ulmus carpinifolia
Vogelkirsche	prunus avium
Weide	salix spec.
Winterlinde	tilia cordata

Sträucher:

Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Holunder	sambucus spec.
Hundsrose	rosa canina
Liguster	ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Schneeball	viburnum spec.

Pflanzliste 2 (private und öffentl. Grünflächen)

Bäume:

siehe Pflanzliste 1,
zusätzlich

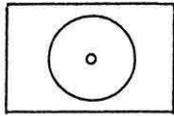
Obstbäume (Hochstämme) wie
Apfel, Birne, Kirsche usw.

Sträucher:

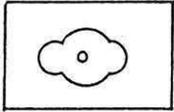
siehe Pflanzliste 1,
zusätzlich

Schlehe	prunus spinosa
Steinweichsel	prunus mahaleb
Weißdorn	crataegus monogyna

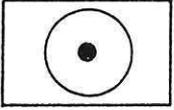
11.2. Besondere Pflanzfestsetzungen



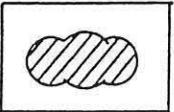
11.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen



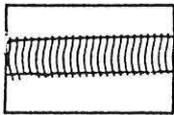
11.2.2. Anpflanzen von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).



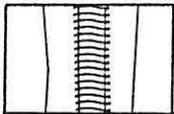
11.3. Erhaltung von Einzelbäumen



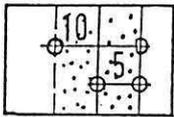
11.3.1. Erhaltung von geschlossenen Strauchgruppen und Hecken bzw. Bachrandgehölzen (in Verbindung mit Renaturierungsvorkehrungen).



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 landespflegerischen Abstandsbelangen zwischen Bach und Bebauung.

nach Wasserrecht min. 5 m
nach Landespflege i. M. 10 m

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 § 60 LBauO, Rh.-Pf. auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreie Maßnahmen nach § 61 LBauO, Rh.-Pf.

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

1.1. Dachform und Dachneigung

- allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit mind. 30° Dachneigung und max. 45° Dachneigung
- bei gewerblichen Bauten sind geneigte Dächer mit 20°- 40° Dachneigung zulässig
- in begründeten Fällen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden (nur bei gewerblicher Nutzung)
- Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig, auch bei abweichender Neigung
- sich gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen

1.2. Dachgestaltung

- Dachgauben sind allgemein zulässig, sie dürfen max. 2,50 m breit sein, die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften max. 1/3 und bei Hausgruppen max. 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten
- Dacheinschnitte 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 Abwicklung sind als stehende Formate zu gestalten
- metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig
- Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

2. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§§ 5 und 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, Rh.-Pf.)
 - In den Baugebieten 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 bis 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 LBauO, 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 Bepflanzung zu umgeben.
 - Abgrabungen zur Belichtung von ganz- oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind unzulässig.

**STADT
ROCKENHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan**

"BEZIRKSAMTSSTRASSE" TEILGEBIET I

**BEGRÜNDUNG
gemäß BauGB § 9 Abs. 8 als Beilage**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	2
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches	2
5. Bestand des Bebauungsplanes	3
5.1 Erschließung	3
5.2 Bebauung	3
5.3 Grünordnung	4
6. Leitbild	5
6.1 Erschließung	5
6.2 Bebauung	5
6.3 Grünordnung	6
7. Planungsstatistik	7

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat von Rockenhausen hat für den Bereich "Bezirksamtsstraße" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein im Ortskern liegendes Gebiet, das sich aufgrund gewerblicher Verlagerung bzw. Neugründung im Wandel befindet. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sowohl die gewerblichen Umstrukturierungen als auch den weiteren Ausbau der Wohnfunktion berücksichtigt.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit dem § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBL. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22. Juli 1988 (GVBL. 1988 S. 135) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132). (Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 04.04.89 bis 22.05.89).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28. Januar 1977 in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) vom 05. Februar 1979 berücksichtigt (in der geänderten Fassung vom 27. März 1987).

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit im wesentlichen als "Misch- bzw. Gewerbegebiet" ausgewiesen. Entlang des Baches (Alsenz) verläuft eine "Allgemeine Grünfläche". Unterhalb der Brücke (L 386) ist eine "Öffentliche Parkfläche" eingezeichnet.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der in der Aufstellung sich befindenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Danach werden die Wohnbauflächen als Mischgebiet herabgestuft.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begrenzung des Plangebietes wird im wesentlichen durch den Verlauf von Verkehrswegen und der Alsenz bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Trasse der Bundesbahn,
- im Osten durch die Grundstücksgrenze der Alsenz (einschließlich)
- im Norden durch die zur L 386 abknickende Bezirksamtsstraße
- im Süden durch die zur L 386 (Brücke) führende Verbindungsstraße und das Gelände der Raiffeisen-Genossenschaft.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha.

5. Bestand des Bebauungsplanes

Die Situation ist als Gemengelage, mit Wohn-
Gewerbe- und landwirtschaftlicher Nutzung in einzel-
nen Bereichen zu charakterisieren. Dominierend ist
die Überführung der L 386, das große Lager- und Si-
logebäude der Raiffeisengenossenschaft sowie die li-
near das gesamte Stadtbild prägende Alsenz-Talaue.

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Bezirksamtsstraße er-
schlossen.

An der nördlichen Grenze verschwenkt die Bezirks-
amtsstraße nach Osten und führt außerhalb des Gel-
tungsbereiches auf die L 386.

Im Süden mündet die Abzweigung der L 386 auf die Be-
zirksamtsstraße.

Die L 386 verläuft mittels einer Straßenbrücke über
das südliche Plangebiet.

Westlich grenzen die Bahnstraße und die danebenlie-
gende B 48 an den Geltungsbereich.

5.2 Bebauung

Das schmale Gelände zwischen Bahnstraße und Alsenz
ist an der engsten Stelle in Plangebietsmitte nur
45 m, an der breitesten Stelle im südlichen Gel-
tungsbereich 90 m breit. Es wird durch den Verlauf
der Straße geteilt.

Die Grundstücke westlich der Bezirksamtsstraße sind
nahezu alle bebaut. Im östlichen Bereich gibt es ei-
nen etwa 250 m langen Streifen, der wegen seiner ge-
ringeren Tiefe von z. T. nur 15 m noch unbebaut ist.
Auf den nördlich und südlich daran angrenzenden
Grundstücken stehen Gebäude.

Entlang der Bahnstraße findet man gewerblich genutzte Flächen wie u. a. Raiff-eisen-Lagerhallen, Getränkemarkt, Küchen- und Möbellager vermischt mit Wohngebäuden. Entlang der Alsenz sind im Südbereich überwiegend Wohnflächen in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, im Nordbereich gewerblich genutzte Flächen.

Die Gebäude haben überwiegend geneigte Sattel- oder Walmdächer und sind 1 - 2geschossig. Ausnahme ist das 5geschossige Lagerhaus der Raiffeisenbank in der südwestlichen Plangebietsecke.

5.3 Grünordnung

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt die Alsenz im überwiegend befestigten Bachverband. Uferbewuchs fehlt, die Nutzflächen der Gärten, Landwirtschaft und Lager führen bis zum unmittelbaren Bachrand.

Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt als Wiesen oder Ackerland.

Um die Wohnhäuser sind Zier- oder Nutzgärten, um die gewerblich genutzten Gebäude asphaltierte oder unbefestigte Hof- und Lagerflächen.

Die geringe Anzahl von Großbäumen und Gebüsch besteht aus Fichten, Birken, Ahornen, Kastanien, Tannen, Pappeln, Haseln, Robinien, Walnüssen, Linden, Lärchen, Platanen, Weiden und Erlen.

6. Leitbild

Für die Teilaspekte Landschaft, Bebauung und Erschließung leiten sich gemäß der unter den Punkten 5. dargestellten Voraussetzungen folgende Ziele ab:

6.1 Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem bleibt erhalten.

Die privaten und öffentlichen Stellplatzflächen im Umfeld des Raiffeisen-Silogebäudes, des Getränke-marktes, des Küchen- und Möbellagers und der Autoverwertung sowie unterhalb der Straßenbrücke sind zu ordnen und durch Abpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen neu zu gestalten.

An der Engstelle Alsenz - Straße etwa in Plangebietsmitte ist eine Holzbrücke zur flußläufigen Überquerung des Baches zu schaffen.

6.2 Bebauung

Zwischen Straße und Alsenz wird die landwirtschaftliche Nutzfläche aufgelassen und in gemischte Baufläche umgewandelt. Dadurch entstehen hier neue Bauplätze, die mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit geneigtem Dach bebaut werden können.

Der nördliche Bereich wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, dadurch entstehen weitere Bauplätze. Zwei weitere Bauplätze werden durch Auffüllen von Baulücken im mittleren Teil an der Bahntrasse geschaffen. Der Lagerplatz der Raiffeisen-Genossenschaft an der Bahn kann wegen Auslagerung dieser Nutzung umgewandelt werden. Zur Förderung der Wohnnutzung sind Reihen- oder Doppelhäuser zugelassen (das 5geschossige Silogebäude wird zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut).

Insgesamt entstehen 25 - 30 neue Bauplätze mit je 1 - 2 WE.

6.3 Grünordnung

Im Bereich der Engstellen zwischen Straße - Bahn und Straße - Alsenz, wo keine Bauflächen angeordnet sind und im Bereich der Straßeneinmündungen, sind verstärkt großkronige Bäume zur Aufwertung der städtebaulichen Situation (Freiflächen und Fußgängerbereiche) zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche am neu zu schaffenden Alsenzübergang ist standorttypisch anzulegen.

Die Bachau ist durch Freilegung von Befestigungen und Lebendverbau sowie Anpflanzen von Uferbegleitgrün zu renaturieren.

Aus wasserrechtlichen Gründen ist ein 5 m breiter Streifen, aus landespflegerischen Gründen ein 10 m breiter Grünstreifen als Abstandsbelang eingetragen. Hier dürfen nur standortgerechte Pflanzmaßnahmen laut Pflanzliste getroffen werden.

7. Planungsstatistik

Die städtebaulichen Werte sind im folgenden überschlägig ermittelt.

Fläche Geltungsbereich:	5,4 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	0,6 ha
öffentliche Parkierungsfläche:	0,1 ha
öffentliche Grünfläche:	0,03 ha
Bauland:	3,4 ha
Renaturierungsbereich Alsenz	1,27 ha

Anzahl der neu geschaffenen Bauplätze: 25 - 30

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes belaufen sich für die Gemeinde auf: ca. DM 630.000,--

Im einzelnen für:

- bodenordnende Maßnahmen im Bereich des neuen Alsenzüberganges	DM	5.000,--
- Grunderwerb für Fußwege, öffentliche Grünflächen und Parkplatz	DM	45.000,--
- Bau einer Fußgängerbrücke aus Holz	DM	20.000,--
- Renaturierung der Alsenz: Ersetzen der Bachbefestigung durch Lebendverbau, Uferbegrünung	DM	500.000,--
- Begrünungsmaßnahmen: Eingrünung des Parkplatzes, Pflanzung von Straßenbäumen, Erstellung der öffentlichen Grünfläche	DM	60.000,--