



Bebauungsplan

„Hinter der Mauer II. Teilabschnitt“

Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 16)

Auftraggeber : Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Projekt : Stadt Rockenhausen
Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt
1. Änderungsplan

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt, 1. Änderungsplan Textliche Festsetzungen, Begründung	
	<u>Anhang</u> Übersichtslageplan	1.01
2.0	Bebauungsplan	2.01

Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt
1. Änderungsplan

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Bauherr:

.....
Stadt Rockenhausen

Entwurfsverfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Juli 2003

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung**
- A 3 Bauweise**
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- A 5 Nebenanlagen**
- A 6 Stellplätze und Garagen**
- A 7 Flächen für den Gemeinbedarf**
- A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- A 9 Verkehrsflächen**
- A 10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- A 11 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- A 12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- A 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 15 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- A 16 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
- A 17 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- B 3 Werbeanlagen**

Hinweise

Begründung zum Bebauungsplan

Anhang

Übersichtslageplan Blatt Nr. 1.01

Bebauungsplan Blatt Nr. 2.01

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Bauabschnitt, 1. Änderungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BBL. I S. 3762) und der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 (BGBl. FS. 132) vom 07.01.1990

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplanes festgesetzt:
Teilbereich A, F, H : Mischgebiet (Mi gemäß § 6 BauNVO)
Teilbereich C : Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO)
Teilbereich G : Dorfgebiet (MD gemäß § 5 Bau NVO)
- b. Nach § 1 Abs. 5 Bau NVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 Bau NVO in den Mischgebieten der Teilbereiche A, F, H nicht zulässig sind.
- c. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzung des § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 BauNVO in dem Dorfgebiet des Teilbereiches G nicht zulässig sind.
- d. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, daß die im Teilbereich C gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- e. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die in den Teilbereichen A, F, H gemäß § 6 Abs. 6 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Teilbereiche A, B, F, G

Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)

Geschoßflächenzahl : 1,2 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II

Teilbereich C

Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)

Geschoßflächenzahl : 0,8 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II

Teilbereiche D, E

Grundflächenzahl : 0,8 (GRZ)

Geschoßflächenzahl : 1,6 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II

Teilbereiche H

Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)

Geschoßflächenzahl : 1,2 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II zwingend

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
im Teilbereich B, höchstens bis zu 50 v. H.,
im Teilbereich A, F, G, H höchstens bis zu 35 v. H.,
im Teilbereich C höchstens bis zu 25 v. H.
überschritten werden.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Für die Teilbereiche wird folgende Bauweise festgesetzt.
Teilbereich A, B, C, F, G = offene Bauweise
Teilbereich D, E, H = geschlossene Bauweise

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % befestigt werden.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. In den Teilbereichen A, C, F, G, H ist je Wohneinheit die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudekante der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.
- b. Kunden- und Besucherparkplätze, sowie Stellplätze für den Eigenbedarf sind in den Mischgebieten auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.
In Ausnahmen können sie auch an anderer Stelle, jedoch innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.
- c. Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

A 7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 Bau GB)

- a. Entsprechend der Planzeichnung werden die folgenden Teilbereiche festgesetzt:
- Teilbereich B als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung : sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten
 - Teilbereich D und E als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
Schule (Grundschule/Förderschule) und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke
 - Teilbereich I als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Festplatz“ der Stadt Rockenhausen

A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Teilbereich C wird die Zahl der Wohnungen je Baugrundstück auf max. zwei beschränkt.

A 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraße A wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 9,0 m festgesetzt.
- b. Die Planstraße B wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.
- c. Die Planstraße C wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend des genehmigten Planfeststellungsbeschlusses auszubauen.

A 10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraße D wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,50 m festgesetzt.

- b. Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.

A 11. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- a. Entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche dürfen keine Ein- oder Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

A 12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Die im Bereich der Alsenzverlegung entstehenden Böschungen sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- b. Im Plangebiet ist das auf privaten Grundstücksflächen der Teilbereiche H und F anfallende Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und soweit wie möglich zurückzuhalten.
- c. Die bei Baumaßnahmen anfallenden Mutterbodenmassen sind zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Anforderungen der DIN 18915 sind zu beachten.
- d. Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Darüber hinaus wird der Bau von Zisternen empfohlen, die ein Mindestfassungsvermögen von 50 l je versiegeltem Quadratmeter Grundstücksfläche aufweisen sollte.

Landespflegerische Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen werden an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und durch die Stadt Rockenhausen rechtlich abgesichert.

Eine Übersicht über die Lage und Größe der Flächen sowie der anstehenden Maßnahmen ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt worden.

A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilbereiche H und F ist mindestens 1 Hochstamm eines einheimischen Laubgehölzes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden. Es sind dabei hochstämmige Obstbäume oder großkronige Laubbäume zu verwenden.
- b. Fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 20 qm sind zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen. Für die Begrünung sind Kletter- oder Rankpflanzen zu verwenden.
- c. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen und aufzuwerten. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen mit eingestreuten Überhältern anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- d. Im Randbereich des Festplatzes sind Hochstämme einheimischer Laubgehölze anzupflanzen.
- e. Der alte Lauf der Alsenz ist nach Aufschüttung zu rekultivieren und durch einheimische Laubgehölze aufzuwerten.

A 14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- a. Im Bereich der Obstgärten sind größere Gehölze soweit wie möglich zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.
- b. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind zum Erhalt von Bäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu vermeiden. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

A 15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A 16. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- a. Am westlichen Zufahrtbereich der Planstraße C ist ein ausreichender Lärmschutz an den durch Planzeichen gekennzeichneten Gebäuden zu schaffen.
- b. Soweit ein aktiver Lärmschutz in diesem Bereich nicht sinnvoll durchzuführen ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Außentüren und Fenstern durchzuführen.
- c. Für die an den Festplatz angrenzenden Seiten der Teilbereiche C, F und H ist ein ausreichender passiver Lärmschutz zu schaffen.

A 17. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung) werden im Geltungsbereich des Baugebietes im Teilbereich H und F Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen eingetragen.

Bestehende Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO werden getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als eigenständige Ortssatzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

b. Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich A, C, F, G, H : 30° - 45°

Ausnahmsweise sind auch geringere Dachneigungen zulässig, wenn sich diese nicht negativ auf das Gesamtbild auswirken.

c. Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Zulässig sind Schleppgauben, Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben und Walmgauen mit First.

d. Dacheindeckung:

Bei der Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Transparente Dacheindeckungen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie sowie Sonnenkollektoren sind zulässig. Andere Materialien (z. B. Stahl) sind nach Einzelfallprüfung und nur ausnahmsweise zulässig.

e. **Kniestöcke**

Kniestöcke sind bis max. 1,0 m zulässig.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

f. **Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.

Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Blech- und Keramikplatten. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Es sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (Wintergarten) zulässig.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, Ausstellungsflächen als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
- b. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 01.02.1996 i.V.m. der ersten Änderung der Anlagenverordnung vom 09.06.2000 wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Stromversorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke zu beteiligen.

Bestehende Leitungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Regenwassernutzung

Es wird angestrebt, je Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude in den Teilbereichen H und F eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt bzw. Betrieb zugeführt werden kann.

Landespflege

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Ersatzmaßnahmen vorgenommen, die rechtlich nicht durch den Bebauungsplan sondern durch Grundbucheintrag bzw. Vertrag durch die Stadt Rockenhausen abgesichert werden.

Die 1. Änderungsplanung lässt die landespflegerischen Maßnahmen unverändert. Diese haben somit unverändert ihre Gültigkeit.