TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

0. Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

FLUR 7 III — 0.1. Flurnummer z. B. Flur 7 III

0.2. Parzellengrenze vorhanden

100/2 — 0.3. Parzellennummer 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)

MI — 2.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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

E — 2.3. Regelung für die Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Umgrenzung von Bauflächen, die der Stadterhaltung dienen.

Die baulichen Anlagen
> Museum ...
> Verwaltung Rockenhausen ...
> Untermühle ...
sind aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung zu erhalten und in Absprache mit der Landesdenkmalpflege als Baudenkmäler festzuschreiben. Die Gebäude prägen als Einzelbaukörper bzw. als Ensemble (Museum und Verwaltung) das Stadt- und Landschaftsbild von Rockenhausen.

0,2 — 2.4. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. GRZ 0,2

0,8 — 2.5. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. GFZ 0,8

2.6. 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.

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Geschoßzahl 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.

XXXXXXX — 2.9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage oder der Anzahl der Vollgeschosse.

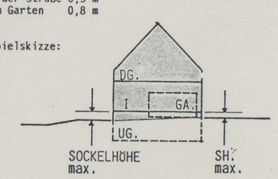
3. Höhenlage der baulichen Anlagen - Sockelhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1. Höhenlage der Gebäudesockel und der Geländeanschlüsse

3.1.1. Der sichtbare Gebäudesockel darf max. betragen (Höhe zwischen Geländeanschnitt und OKFF Vollgeschoß).

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

Beispielskizze:



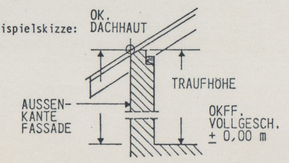
Durch unterschiedliche Geländeneigungen entstehende höhere Gebäudesockel sind durch Bodenauffüllungen im Vorgartenbereich und im Bauwich (weich modelliert) auf die max. zulässigen Höhen auszugleichen; an der Straße ist jedoch mind. auf vorh. Straßenhöhe aufzufüllen.

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

3.2.1. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen:

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

Beispielskizze:



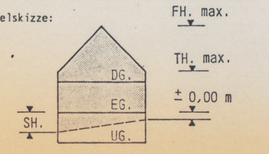
Die Drempelhöhe wird festgesetzt mit max. 60 cm Höhe.

3.2.2. Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen

Es gelten die in der Skizze angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von OKFF des Vollgeschosses = ± 0,00 m.

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

Beispielskizze:

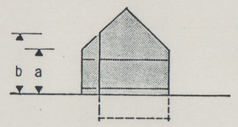


- bei zweigeschossiger Bauweise — TH = 6,25 m, FH = 10,75 m
- bei dreigeschossiger Bauweise — TH = 9,00 m, FH = 13,50 m

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.

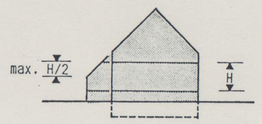
a = max. zul. Höhe
b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

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)

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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)

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

bzw. ohne Festsetzung

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

b) in baulicher Verbindung mit den Hauptbaukörpern

6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmeregelung

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im 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 § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr gleichberechtigt.

7.4. Fußweg

7.5. Brückenanlage

P — 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 (Umformerstation)

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

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. 3 - 5 m
nach Landespflege i. N. 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 § 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
- im 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 Grunstücksgrenzen 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.

Az: 4/610-13(01)

I. Fertigung

Verfahrensverlauf

über die Änderung des Bebauungsplanes

„Bezirksamtsstraße, Teilbereich II"

der Stadt Rockenhausen

	Datum
01. Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.07.1998
02. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und gleichzeitig Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.1998
03. Planungsauftrag an Ing.-büro	13.07.1998
04. Zustimmung zum Planentwurf durch Stadtrat/Gemeinderat	13.07.1998
05. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.07.1998 – 31.08.1998
06. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) + öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB))	22.07.98 u. 29.07.1998
07. Beschlußmäßige Behandlung der zu 5 und 6 eingegangenen Außerungen und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)	/
08. Auslegungsbeschluß gefaßt am (§ 3 Abs. 2 BauGB) (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)	/
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)	17.12.1998
13. a) Zur Genehmigung an die Kreisverwaltung (§ 10 Abs. 2 BauGB)	/
oder b) keine Genehmigung erforderlich (§ 10 BauGB)	X
14. Genehmigung durch die Kreisverwaltung	/
15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes / der Änderung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)	24.03.1999
16. Übersendung der Planunterlagen an die Kreisverwaltung	06.04.1999

Rockenhausen, den 06. April 1999

(Karl-Heinz Seebald)
Stadtbürgermeister

Verbandsgemeinde Rockenhausen

Anfertigung s. Rücks.!

VG. ROCKENHAUSEN
STADTGEBIET

BEBAUUNGSPLAN
BEZIRKSAMTSSTRASSE TEILBEREICH II

RECHTSPLAN

0 10 20 30 40 50

M 1:1000

NORDEN

AZ: S 28/98

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
APRIL 1996	HO	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
JULI 1998	HO/HA/MÜ	ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

PLANERDRUCK AGL KIRSCHBAUMWEG 9, TEL. 06231/76 26 66