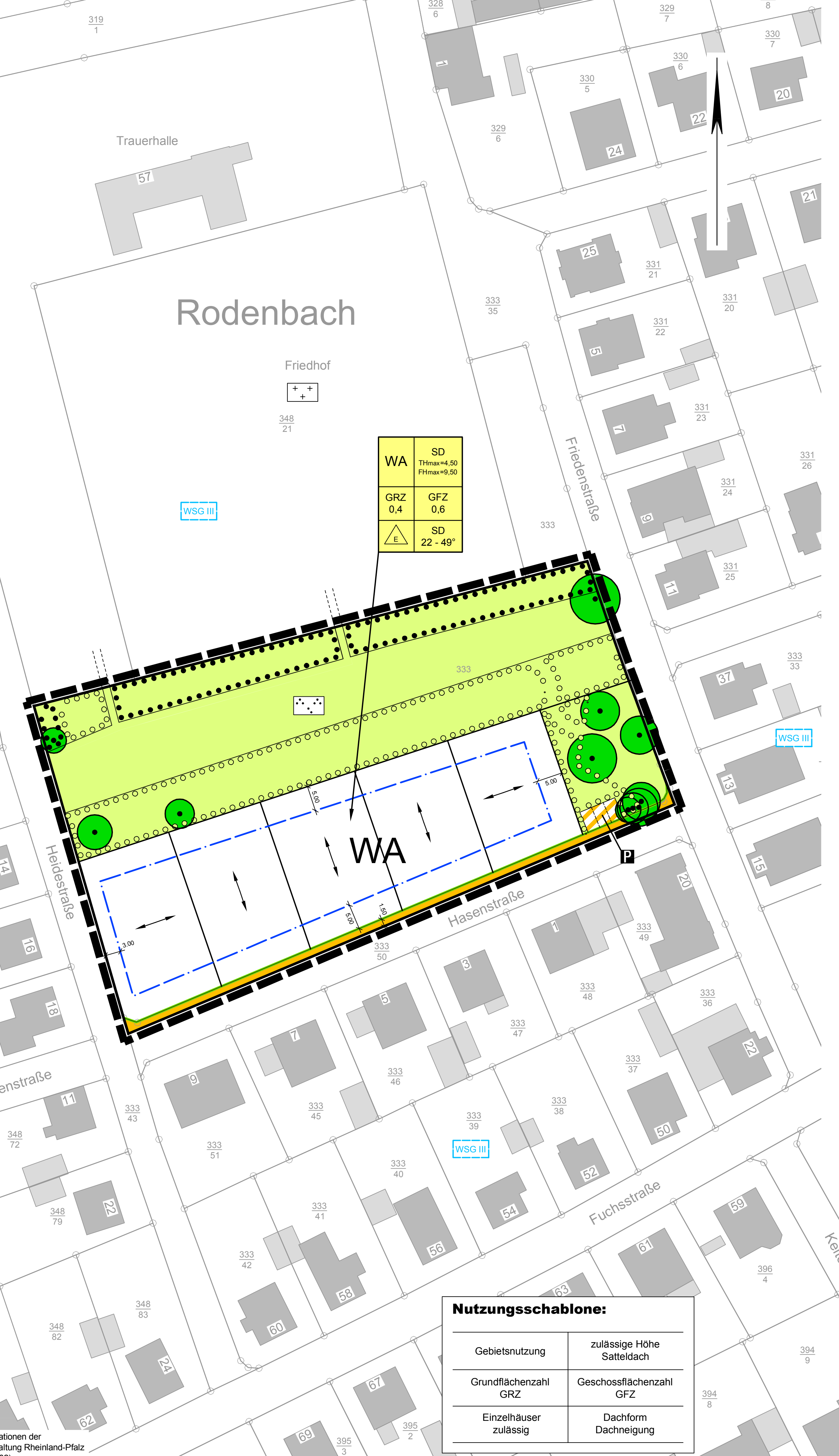


Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### Planzeichen-Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - WA** Gebietsausweisung mit Ordnungszahl allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SD** Satteldach max. zulässige Traufhöhe bei Satteldach max. zulässige Firsthöhe bei Satteldach
  - GRZ** Grundflächenzahl
  - GFZ** Geschossflächenzahl
  - E** Einzelhäuser zulässig
  - 22-49°** Mindest- u. höchstzulässige Dachneigung
  - vorgeschriebene Firstrichtung
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - P** Parkplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)**
  - Erhaltung von Bäumen gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise auf den Bestand**
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Nebengebäude
  - WSG III** Wasserschutzgebiet Zone III (im Verfahren)
  - bestehende Flurstücksnummer laut Katasterplan
  - bestehende Grundstücksgrenze laut Katasterplan
  - +** Friedhof
  - vorgeschlagene Parzellierung
- Weitergehende Planzeichen**
  - 5,0** Bemaßung in Meter

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

a. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3  
 Nr. 1 BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 Nr. 2 BauNVO = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 Nr. 3 BauNVO = Anlagen für Verwaltungen sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

b. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3  
 Nr. 4 BauNVO = Gartenbaubetriebe  
 Nr. 5 BauNVO = Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die max. First- und Traufhöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen. Für Nebengebäude ist eine Überschreitung von 50% der GRZ zulässig.

Bezugspunkt der max. Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Straßenmitte an der für den Bauplatz maßgebenden Erschließungsstraße (Hasenstrasse), gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Unterkannte Dachhaut, die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Die zulässige Firsthöhe bemisst sich jeweils mit 5,0 m zusätzlich zur zulässigen Traufhöhe.

Die zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt  $F_{\text{max}} = 9,50 \text{ m}$  bei Satteldächern. Die zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt  $T_{\text{max}} = 4,50 \text{ m}$  bei Satteldächern. Bei Zwerchhäusern ist die festgesetzte Traufhöhe nicht bindend.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Grundstücksgröße für unbebaute Grundstücke wird bei Grundstücksteilungen auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagen (Doppelcarports bzw. Doppelgaragen möglich) nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,50 m betragen. Carports sind offen zu gestalten und müssen zur Hasenstrasse hin einen Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

Auf dem bestehenden Grundstück kann eine genehmigungsfreie Garage bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Nebengebäude nach § 14 BauNVO bis zu 50 m<sup>2</sup> (z. B. Gerätehäuser für Gartengeräte) sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 a LBAuO im rückwärtigen Bereich auch außerhalb der überbauten Flächen (Baugrenzen) zulässig.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Straßenverkehrsflächen**  
 Entlang der Hasenstrasse wird ein durchgehender Fußweg festgesetzt.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 In der Hasenstrasse werden gegenüber dem Gebäude Hausnummer 20 (Friedensstraße) 3 Stellplätze, wie in der Planzeichnung dargestellt, als Bestand übernommen. Der vorhandene Betrag wird nicht verändert.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstückflächen anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem eigenen zur Rückhaltung zu bringen. Sie sind so zu bemessen, dass pro Baugrundstück ca. 5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Rückhalteeinrichtung ist mit einem Notüberlauf (Überschleibeltung) zu versehen. Im Bestfall gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in den (öffentlichen) Mischwasserkanal.

- Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 i. V. m. 25a und 25b BauGB)**

Bei allen nachfolgend genannten Pflanzfestsetzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzkomplexen darf der Abstand zwischen den Sträuchern max. 1,50 m betragen.

**Flächen für öffentliche Grünflächen**  
 Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche wird eine Parkanlage festgesetzt.

**M.1 Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche**  
 Die nicht durch Pflanzbindungen mit Gehölzen ausgewiesenen Flächen werden als zu begrünende sowie zu bepflanzende Parkflächen festgesetzt. Neben abwechslungsreichen Stauden- und Bodendeckerpflanzungen sind extensiver genutzte blütenreiche Wieseninseln herzustellen.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige flächenhafte Pflanzverluste sind wieder zu ersetzen.

Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsanrichtungen ergibt sich allein aus der Ortlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungs- und Betreiber abzuklären.

**M.2 Erhaltung von Gehölzstreifen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche**  
 Der Gehölzstreifen unmittelbar südlich der Friedhofsmauer wird mit einer Pflanzbindung zur Erhaltung nach § 25b BauGB festgesetzt. In den Lücken sind neue Anpflanzungen nach § 25a BauGB festzusetzen.

Der aus Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind wieder zu ersetzen.

**M.3 Planung eines Gehölzstreifens als Puffer zur Bebauung**  
 Unmittelbar nördlich sowie östlich an die Baulichen angrenzend erfolgt die Festsetzung eines bis zu 10 m breiten Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern nach § 25a BauGB i. V. mit § 25 b BauGB. Der Gehölzstreifen ist Teil der öffentlichen Grünfläche. Die Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind wieder zu ersetzen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**M.4 Landschaftsgärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen**  
 60% der geplanten Wohnbauflächen dürfen nicht überbaut werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist auf 20 % der landschaftsgärtnerisch anzuliegenden Flächen eine lockere Strauchpflanzung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzenvorschlagsliste).

**M.5 Anlage von Stellplätzen auf privaten Bauflächen (nur Hinweis)**  
 Stellplätze auf privaten Bauflächen sind mit wasserdruckstabilen Materialien (Kloppflaster, Rasengittersteine etc.) zu befestigen, um eine Mindestversicherung zu ermöglichen. Die Verwendung von wasserdruckstabilen Material für die Stellplätze kann zu 50 % auf die Verriegelung angerechnet werden.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBAuO)

- Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen und orientieren sich an der umliegenden Bebauung.
- Kniestöcke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**

Gauben müssen sich der Hausdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben sollen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen. Diese Festsetzungen gelten auch für Zwerchhäuser. Solardecker (Solar Kollektoren, Solarmodule) sind zugelassen.
- Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**

Stark reflektierende bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung für Ziegeldächer soll in den Farben rot bis rotbraun bzw. von grau über anthrazit bis schwarz erfolgen. Weiche Beschädigungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig.
- Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBAuO)**

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwände, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit ortsbäuhem Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.
- Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBAuO)**

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Straßenseitige Stützmauern und Findlingsmauern dürfen eine mittlere Höhe von 1,5 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Auf den Stützmauern und Findlingsmauern ist eine Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig. Diese Einfriedungen sind transparent bzw. durchbrochen herzustellen.
- Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)**

Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,50 m verbleiben. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### C Hinweise

**Brandschutz**  
 Die Landesbauordnung ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.  
 Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i. V. m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 (Fußbodenhöhe = 7 m) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen.
- Die Aufstellflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standortstreu sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf mit 48 m<sup>3</sup> über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten. Die Abstände der Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten.

**Leitungen**  
 Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nachtragsfrei ausgewiesen sind sowie ein Kabelverteilerkasten. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsanrichtungen ergibt sich allein aus der Ortlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungs- und Betreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsverordnungen der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichterhaltung der dort angegebenen Abstandsverordnungen sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsanbieter, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Das Vorhandensein von Leitungen ist vor Baubeginn zu prüfen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rodenbach am 04.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB am 14.05.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodenbach hat die Annahme und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in seiner Sitzung am 04.05.2015 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.07.2015 durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung sowie Altersschutzrechtliche Potenzialabschätzung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015 öffentlich aus.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodenbach hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 24.09.2015 abgewogen und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen, der Hinweise sowie der Begründung lag der Bebauungsplanentwurf erneut in der Zeit vom 25.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 öffentlich aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung erfolgte am 14.01.2016 durch Bekanntmachung im Amtsblatt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2016 über die erneute Offenlage unterrichtet.

Der Orts Gemeinderat Rodenbach hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen am 21.04.2016 abgewogen und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodenbach hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.04.2016 als Satzung beschlossen.

**gez. Schwarm**  
 Rodenbach, den 03.06.2016  
 (Ortsbürgermeister)

**Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

**gez. Schwarm**  
 Rodenbach, den 24.06.2016  
 (Ortsbürgermeister)

**Bekanntmachung**  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

**gez. Schwarm**  
 Rodenbach, den 05.08.2016  
 (Ortsbürgermeister)



## Bebauungsplan

### "Innenentwicklung Hasenstrasse"

Proj. Nr.:	2014.071
Datum:	15. Dez. 2015
Maßstab:	1 : 500
Bearbeitet:	Eberle
Gezeichnet:	Wafzig
Geprüft:	Haag

Entwurfsbearbeitung:  
 Herta Bräuninger 5  
 67657 Kaiserstuhl  
 Telefon 0631/3 41 24-0  
 Telefax 0631/3 41 24-5

**SCHÖNHOFEN**  
 INGENIEURE

Oekologische Planung - Umweltschutz