



# Ortsgemeinde Rödgersheim - Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Hochdorfer Straße 14 - 16“  
- Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

19.02.2024

stadtconcept   
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau  
Fon 06341 / 96 76 254  
Fax 06341 / 96 76 255  
Mobil 0162/ 96 60 60 2  
Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (**GRZ**), Traufhöhe (**TH**), Gebäudehöhe (**GH**) und Zahl der Vollgeschosse (**Z**) jeweils als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

- 2.1 Im WA1 kann ausnahmsweise die Grundflächenzahl mit den im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn das gesamte auf der Überschreitungsfläche angefallene Regenwasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird (bspw. Brauchwassernutzung, Regenrückhaltung).
- 2.2 Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen als Höchstmaß.

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe wird durch Eintrag in der Planzeichnung definiert. Dieser liegt im Bereich der Hochdorfer Straße.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (First oder Oberkante Attika).

- 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch Eintrag in der Planzeichnung definiert.

## **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

- 3.1 Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise; offen, mit einer Gebäudelänge von bis zu 70 m.
- 3.2 Im WA 2 gilt die offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser.
- 3.3 Im WA 3 gilt die offene Bauweise; zulässig sind Hausgruppen.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert.

## **5. Stellung der baulichen Anlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Eintrag in der Planzeichnung definiert. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.

## **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- 6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig; Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind unzulässig.
- 6.3 Im WA2 sind Garagen nur als Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; die Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

## **7. Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen/ Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Ein- und Ausfahrt des Baugebietes sind zeichnerisch festgesetzt; außerhalb hiervon sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
- 7.2 Die privaten Gemeinschaftsstellplätze entlang der Hochdorfer Straße dürfen über die öffentliche Verkehrsfläche angefahren werden.

## **8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

### 8.1 Naturnahe Wasserbewirtschaftung

#### Vermeidung und Verminderung von Niederschlagswasser

Zur Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Abflussbeiwert bis 0,5, wie Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, o.ä. Dabei ist darauf zu achten, dass auch die Frost- und Tragschichten wasserdurchlässig sind. Die Anlage von Schotter- und Splittflächen o. ä. im Sinne von „Gartenanlagen“ ist nicht zulässig.

#### Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zur naturnahen Wasserbewirtschaftung (ausgeglichene Wasserbilanz) getroffen werden.

### 8.2 Natur- und Landschaftsschutz

Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

#### Vermeidung und Verminderung

#### Ausgleichsmaßnahmen intern/ extern

### 8.3 Artenschutz

Zum jetzigen Verfahrensstand können keine abschließenden Aussagen zum Artenschutz getroffen werden. Die Begehungen für die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung laufen noch bis Ende September 2024.

#### Vermeidung und Verminderung

#### Ausgleichsmaßnahmen intern/ extern

### 8.4 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.4.1 Anpflanzbindungen  
Planeintrag und Textliche Festsetzungen
- 8.4.2 Fläche mit Anpflanzbindungen  
Planeintrag und Textliche Festsetzungen
- 8.4.3 Extensive Dachbegrünung
- 8.4.4 Fassadenbegrünung
- 8.4.5 Stellplatzbegrünung

Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zu Begrü-  
nungsmaßnahmen im Plangebiet getroffen werden.

## **9. Bedingtes Baurecht**

(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nut-  
zungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger  
im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschlie-  
ßungsplan (VEP) verpflichtet hat.

## **10. Höhenlage von Gelände und Gebäuden**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das Gelände im Plangebiet ist mit versickerungsfähigem Bodenmaterial aufzufüllen:

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Eingangsfußbodenhöhe (Höhe der  
Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) EFH bestimmt:

Eine Toleranz von  $\pm 0,30$  m ist zulässig.

Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zur Höhen-  
lage der Gebäude getroffen werden.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- gleichschenkliges Satteldach mit einer Dachneigung von  
15° - 20° im WA2  
25° - 30° im WA3
- Flachdach bis 7° begrünt im WA1.

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

#### 1.3 Dacheindeckung

Flachdächer bis 7° sind zu begrünen; siehe hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **8.4.2**.

Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

#### 1.4 Außenwände

Zulässig sind:

- glatte Putzfassaden mit hellem Anstrich (Weißanteil 80 % – 90 %) auf mindestens 2/3 der Außenwandfläche,
- glatte Putzfassaden mit dunklerem Anstrich (weniger als 80% Weißanteil) sowie Holzverkleidungen auf maximal 1/3 der Außenwandfläche,
- Verglasungen für Wintergärten,
- Fassadenbegrünung.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Unbebaute Grundstücksteile sind mit Ausnahme von (überdachten) Fahrradstellplätzen als Vegetationsfläche anzulegen. Splittflächen mit vereinzelt Pflanzen sind keine Vegetationsflächen. Hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **8.1**.

2.2 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Tiefgarage zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/ oder Umpflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

**Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zu Standorten für Müll und Fahrräder getroffen werden.**

### **3. Gestaltung der Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen zur Hochdorfer Straße sind nur als Hecken/ begrünte Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern u.ä.) zwischen Außensitzbereichen benachbarter Gebäude bis zu 2,00 m Höhe und 5,00 m Länge ab Gebäudeaußenwand zulässig.

Zum jetzigen Verfahrensstand können noch keine abschließenden Aussagen zur Einfriedungshöhe entlang der Hochdorfer Straße getroffen werden.

- 3.2 Einfriedungen nach Norden, Osten und Süden entlang des Geltungsbereichs sind als Zäune bis maximal 1,60 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm im Sockelbereich einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist alle 15 m ein Durchlass von ca. 1 m Breite und 15 cm Höhe anzulegen. Siehe ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **8.X**.

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Palisadenwände, Steingabionen und Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind unzulässig.

## **HINWEISE:**

### **1. Durchführungsvertrag**

Zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zu den Inhalten gehören in jedem Fall die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Darüber hinaus können auch über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinaus weitergehende Regelungen getroffen werden. Hierzu gehört bspw. die Vorgabe zur Errichtung und Nutzung solarthermischer Anlagen im Baufeld 1.

### **2. Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauenheim während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**PFLANZENLISTEN:**

Zum jetzigen Verfahrensstand ist noch keine Aussage zu den Pflanzenlisten möglich. Erst bei Vorliegen des Umweltberichts können Empfehlungen konkretisiert werden.