

STADT RODALBEN, BEBAUUNGSPLAN "IN DEN STOCKWIESEN" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2025>

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gewerbegebiet (GE)**
- Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungstätten.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.
- 1.2 Mischgebiet (MI)**
- Es werden Mischgebiete (MI) festgesetzt (§ 6 BauNVO)
- Allgemein zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Vergnügungstätten.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das GE mit 0,8 und für die MI mit 0,6 bzw 0,8 festgesetzt (s. Nutzungsschablone)
- 2.2 Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO**
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für GE mit 2,4 und für die MI mit 1,2 bzw. 0,6 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO**
- Es wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse für das GE mit III und für die MI mit III bzw. I festgesetzt (s. Nutzungsschablone).
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
- Für das GE wird die Höhe baulicher Anlagen mit einer Traufhöhe von 8,5m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenverkehrsfläche der nördlich des Geltungsbereiches liegenden L.497 bestimmt (s. Planeintrag).
- 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO wird für die nördlichen MI (s. Nutzungsschablone) eine offene Bauweise festgesetzt.
- Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das GE und das südliche MI eine abweichende Bauweise festgesetzt (s. Nutzungsschablone). Es gelten die Anforderungen der offenen Bauweise, abweichend sind auch Gebäudelängen über 50m zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von 1m kann zugelassen werden.
- 5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbrücke" und "Fahrzeugbrücke" festgesetzt. Für das GE werden zwei Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

- 6. Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 18b BauGB**
- Es werden Flächen für die Förderung und Erhaltung des Waldes festgesetzt
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Folgende nicht in der Planzeichnung verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:
- M1: Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Besiedelung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltaubegleitung, etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- M2: Bei Baubeginn innerhalb des Brutzeitraums gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG sind geeignete Offenlandflächen vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Brutaktivitäten von Wiesenbrütern zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (z.B. Bauzeitenplan, etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- M3: Vor der Umsetzung von Baumaßnahmen ist das Baufeld von einer fachkundigen Person auf einen Besatz mit Reptilien zu überprüfen. Sollten Funde auftreten ist vor dem Absammeln der Individuen ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Ggf. vorhandene Tagesverstecke und Winterquartiere außerhalb der Baufelder sind zu erhalten. Wurzelstöcke, die nach einer erfolgten Rodung verbleiben, sind über die Wintermonate im Boden zu belassen.
- M4: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiräumen (z.B. Wege, Parkplätze) ist arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Hierzu können z.B. Lampen mit warm-bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.
- M5: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10-15cm zur Bodenkante vorzunehmen.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- P1: Es wird festgesetzt, dass die zeichnerisch verorteten Anpflanzflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (z.B. sog. Schottergärten) sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig.
- P2: Innerhalb der MI sind je 150qm angefangener überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (z.B. Rotbuche, Esche, Edelkastanie, Hainbuche, etc.) oder vier Sträucher (Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- P3: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen (z.B. für Lüftungsanlagen) sind zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während lang andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.
- P4: Bei allen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, klimatoralante Pflanzen zu wählen. Für alle Baumpflanzungen ist eine Pflanzqualität von mind. HS. 3xc., mDb., STU 16/18 (Hochstamm, 3x verschult, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm) zu wählen.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**
- Gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO wird mittels örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptgebäude eine Neigung zwischen 0° und 40° aufweisen müssen.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

- 1. Rodungszeitraum**
- Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- 2. Freileitung**
- Die im Grundbuch eingetragenen elektrischen Anlagen (20-kV-Freileitung einschl. Mast und Schutzstreifen) werden nachrichtlich übernommen (s. Planeintrag). Sämtliche Bau-/Begrünungsmaßnahmen sowie leitunggefährdenden und geländeändernden Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Innerhalb des parabolischen Schutzstreifens ist mit Einschränkungen der Bebaubarkeit zu rechnen.
- 3. Gewässer**
- Die Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung nach Landesverordnung über die Gewässer zweiter Ordnung) wird nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen. Die dafür geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des Landeswassergesetz (LWG) sind zu beachten.
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planeintrag.
- V. Hinweise**
- Hinweise für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

- Bundesgesetz**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesgesetz**
- Landesbaurordnung (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPiG)** in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 14, 15 und 17 geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesentwicklungsprogramm (Dritte Teilfortschreibung LEP IV vom 04.07.2017)** Die Verordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 20. Juli 2017 (GVBl. Nr. 11, S. 162 ff.) verkündet worden.
- Landeswassergesetz (LWG)** vom 14. Juli 2015, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).

LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE** Gewerbegebiet (GE)
- MI** Mischgebiet (MI)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- z.B.: 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- z.B.: 1,2 GFZ (Geschossflächenzahl)
- z.B.: III maximale Anzahl an Vollgeschossen (VG)
- TH = 8,5m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 Baugelbiet  
2 VG  
3 GRZ  
4 GFZ  
5 Bauweise, TH  
6 Dachneigung
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (s. Nebenzeichnung)**
- F** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbrücke
- B** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrzeugbrücke
- Ein- und Ausfahrtbereich GE
- 5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Waldfläche
- 6. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Anpflanzfläche
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
- 0 - 40° Zulässige Dachneigung
- 8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung)
- 20-kV-Doppelfreileitung einschl. Schutzstreifen
- Leitungsmast der 20-kV-Doppelfreileitung einschl. Schutzradius
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Meter
- Höhenbezugspunkt

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Rodalben hat am 29.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Stockwiesen", 1. Änderung und Erweiterung beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

