

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 98)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **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)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. SATZUNGSTEXT

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Untere Bergstraße' der Ortsgemeinde Roxheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Roxheim beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), in ihren jeweils aktuellen Fassungen, die folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Untere Bergstraße' in seiner rechtskräftigen Fassung vom 17.07.1975 werden wie folgt geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des o. g. Ursprungs-Bebauungsplanes.

Betroffen von den in Ziffer 3 aufgeführten Änderungen sind lediglich die als Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) festgesetzten Flächen und somit folgende Grundstücke in Flur 7 der Gemarkung Roxheim:

Flurstücke 130, 131, 132/1, 136/3, 136/6, 136/7, 137, 138, 166, 170/4, 170,5, 170/7, 170/8, 170/9, 170/10, 170/20, 170/21, 170/22, 170/23, 170/24 und 170/27.

Die übrigen, ebenfalls im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegenden Flächen, die als Straßenverkehrsflächen oder Fußweg (Flurstücke 170/29 und 170/30) oder als „Grünflächen (Straßengrün)“ (Flurstück 170/20) festgesetzt sind, sind nicht von den in Ziffer 3 aufgeführten Änderungen betroffen.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Untere Bergstraße' bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

- 3.1 Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.4 zu **Nebenanlagen** getroffene Festsetzung
„Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,0 m zulässig. Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,0 m betragen“

wird gestrichen und ersetzt durch die folgende Festsetzung:

„Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Vorgaben entgegenstehen.“

Dies gilt auch für Vordächer, welche im Eingangsbereich eines Gebäudes auch über die Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen, soweit die zulässige Grundfläche (gemäß der geltenden GRZ-Festsetzung) dadurch nicht überschritten wird und zwischen evtl. notwendigen Aufständern keine geschlossenen Seitenwände errichtet werden.

Außerhalb der Baugrenzen müssen diese Nebenanlagen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu öffentlichen Wegen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) einhalten.

Ausgenommen von diesem Mindestabstand sind folgende Anlagen:

- *Dauer-Standplätze für Müllbehälter,*
- *Wärmepumpen oder sonstige zur Versorgung des Gebäudes erforderliche Anlagen, sowie*
- *Vordächer (diese jedoch lediglich aufgeständert, ohne geschlossene Seitenwände zwischen den Aufständungen).*

Die in der Planzeichnung zur L 237 hin zeichnerisch übernommene 10 m breite Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) und die dazu getroffenen Festsetzungen in Ziffer 4 der Textfestsetzungen bleiben davon unbenommen und sind weiterhin zu beachten. Dies betrifft die südlichen Ränder der Flurstücke 132/1, 170/7, 170/8, 170/22 und 170/23 in Flur 7.

3.2 Die im letzten Satz der textlichen Festsetzungen in Ziffer 5 („Gestalterische Festsetzungen“) zu **Einfriedungen** getroffene Festsetzung

„Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf die Einfriedigung eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen“

wird gestrichen und ersetzt durch die folgende Festsetzung:

„Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze wie folgt zulässig:

- *massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m,*
- *als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 70 % (sodass der Eindruck einer mehr oder weniger geschlossenen Wand vermieden wird), oder*
- *als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.“*

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich

Über die unter Ziffer 3f. aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Untere Bergstraße' unverändert gültig.

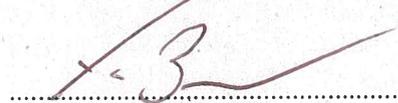
§ 2 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Roxheim überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Roxheim, den 04.06.25



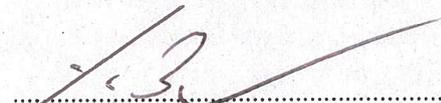
(Frank Bellmann, Ortsbürgermeister)



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim in Kraft.

Roxheim, den 04.06.25



(Frank Bellmann, Ortsbürgermeister)

