



Bebauungsplan

„Hinter der Mauer

II. Teilabschnitt – 2. Änderung“

Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 45)

Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

**Bebauungsplan „Hinter der Mauer“,
II. Teilabschnitt,
2. Änderung und Neufassung eines
Teilbereiches im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB**

Aufgestellt: Rockenhausen, im September 2023

Auftraggeber : Stadt Rockenhausen
vertreten durch Michael Vettermann (Stadtbürgermeister)
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

Projekt : Stadt Rockenhausen
2. Änderung und Neufassung Bebauungsplan „Hinter der Mauer“,
2. Teilabschnitt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Erstellt durch : mb.ingenieure GmbH
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Projektbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

| Beilage | Bezeichnung | Blatt-Nr. |
|----------------|--------------------------------------|------------------|
| 1 | Bebauungsplan | 1.01 |
| 2 | Begleitheft zum Bebauungsplan | |
| | Textliche Festsetzungen | |
| | Begründung | |

Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

**Bebauungsplan „Hinter der Mauer“,
II. Teilabschnitt
2. Änderung und Neufassung eines
Teilbereiches im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB**

2. Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Rockenhausen, den

Entwurfsverfasser:

.....
M. Vettermann, Stadtbürgermeister,
Stadt Rockenhausen

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen

Beilage 2 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
- A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 9. Öffentliche und Private Grünfläche
- A 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- A 11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- A 12. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
- B 3. Werbeanlagen

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- C 6. Brandschutz / Trinkwasser
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Erdwärme
- C.9 Kampfmittel
- C 10. Siedlungsentwässerung
- C 11. Artenschutzrechtliche Hinweise
- C 12. Nachrichtliche Übernahme

C 13. Sonstige Hinweise

D Anhang zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Planinhalte
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) , in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

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

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird ein **„Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt, welches vorwiegend zum Wohnen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstelle und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.
- c. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“** festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen für die Betreuung von Kindern wie z.B. Kindergruppe oder Kindergarten zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Mischgebiet MI:

| | | |
|------------------------|---|---------------------------------------|
| Grundflächenzahl | : | 0,6 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl | : | 1,2 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | III Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss |

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“:

| | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,6 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl | : | 0,6 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | I |

- b. Die maximale Gesamthöhe für das MI wird im Baugebiet für Gebäude **mit Flachdach** über die Gebäudeoberkante (Attika) auf **14,00 m** ab dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- c. Der untere Bezugspunkt für das MI wird ab der Nordwestecke auf der Flurstück Nr. 730/5 mit einer Höhe von **197,20 ü. NN** gemessen. Der Bezugspunkt ist in der Planurkunde entsprechend durch einen Polygonpunkt eingetragen und festgesetzt.
- d. Die maximale Gebäudehöhe für die Kindertagesstätte wird für Gebäude **mit Flachdach** über die Gebäudeoberkante (Attika) auf **5,00 m** ab bestehenden Straßenoberkante festgesetzt.
- e. Die Grundflächenanzahl (GRZ) darf maximal um 50 % überschritten werden.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird für das Mischgebiet und für die Fläche für Gemeinbedarf eine offene Bauweise festgesetzt d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Für die Fläche für Gemeinbedarf sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche baulichen Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.
- c. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von:
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von 50% überschritten werden.
- d. Im Mischgebiet ist die Überschreitung der östlichen Baugrenze als Auskragung in den Obergeschossen bis zu 2,70 m ausnahmsweise zulässig.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße), in den Seitenabständen jedoch maximal bis zur rückwärtigen Baugrenze.
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) als Freihaltestreifen einhalten.
- c. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

- d. Für das Mischgebiet sind die erforderlichen Kunden- und Besucherparkplätze sowie Stellplätze des Eigenbedarfs im räumlichen Zusammenhang nachzuweisen.

A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ und „Ausfahrt“ zur Sicherung der Erreichbarkeit festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt.
- b. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird im Plangebiet festgesetzt.
- c. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird im Plangebiet festgesetzt.
- d. Gemäß Planurkunde wird die öffentliche Verkehrsfläche Parzelle 714/1 (teilweise) zur Anbindung an das Plangebiet festgesetzt.

A 7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Darüber hinaus wird die Verlegung der bestehenden Wasserleitung nach Süden auf den geplanten Parkplatz im B-Plan nachrichtlich dargestellt und mit einem Leitungsrecht gesichert. Die bestehende Wasserleitung ist aufgrund des Vorhabens zu verlegen und zu sichern. Die Planung der Verlegung ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder – schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

Im nachfolgenden werden Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung und Berücksichtigung des Kleinklimas festgesetzt:

- e. Als **Ausgleichsmaßnahme A1** ist für die Stellplatzflächen und Begleitgrün eine Begrünung festzusetzen, die aus klimatischen Gründen insbesondere aus einer Überstellung mit Bäumen bestehen soll. Als Mindestbegrünung ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung vorzusehen, wobei der Baum den Stellplätzen direkt zugeordnet sein und einen Mindest-Pflanzstandort von 6 m² offene vegetationsflächige Fläche erhalten muss. Demnach werden fünf Bäume gepflanzt.

- f. Als **Ausgleichsmaßnahme A2** ist die nordwestliche Fläche 50 % mit heimischen Gehölzen (bspw. als Gruppen oder Hecken) gärtnerisch im Pflanzenstreifen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient zur Kompensation der Neuversiegelung, des Biotopverlustes sowie der Neugestaltung von Sichtachsen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- g. Als **Ausgleichsmaßnahme A3** wird für Flachdächer (im Mischgebiet) eine extensive Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.
- h. Als **Vermeidungsmaßnahmen** zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Aspekte sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:
- Durchführung der Gehölzrodungen in der gesetzlich zulässigen Frist (01.10. - 28./29.02.)
 - Die Gras- / Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen. Beseitigung von Gras-Krautbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
 - Zudem ist die Beleuchtung innerhalb des geplanten Erweiterungsgebietes insektenfreundlich anzulegen.
- i. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

A 9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Ortsrandbegrünung und Begleitgrün im Plangebiet wird gemäß Eintrag in der Planurkunde als private Grünfläche festgesetzt.

A 10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die unterirdische Linienführung für die bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung) im Plangebiet wird als LR1 gekennzeichnet und als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen gesichert. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb, den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen und Anlagen gefährden, freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen zu sichern.

A 11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist westlich bei der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ ein bestehender Gehölzgürtel dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist im Mischgebiet ein locker gepflanzter Gehölzriegel entlang der östlichen und westlichen Teilbereichsgrenze der Fläche als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme aus der 1. Änderungsplanung des B-Planes sowie auf Grund städtebaulicher Erfordernisse (Abgrenzung zum Festplatz, Raumbildung) zu schützen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

A 12. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen und / oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung vom 1:1,5 oder flacher anzulegen.

A.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist im Mischgebiet eine Baum- und pflanzung entlang der östlichen und nordwestlichen Teilbereichsgrenze der Fläche als

landespflegerische Ausgleichsmaßnahme sowie auf Grund städtebaulicher Erfordernisse (Abgrenzung zu den baulichen Nachbargrundstücken, Raumbildung) anzulegen. Auf dem Parkplatz sind vier Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, wobei der Baum den Stellplätzen direkt zugeordnet sein und einen Mindest-Pflanzstandort von 6 m² offene vegetationsflächige Fläche erhalten muss. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das Gehölz ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude im Mischgebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° (Mindestmaß-Höchstmaß) zugelassen.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Dachneigung von 0°- 45° (Mindestmaß-Höchstmaß) zugelassen.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im rückwärtigen Bereich sowie zur Straßenseite hin mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

- a. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder – schüttungen sind unzulässig. Begrünte "Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil (Mindestflächenanteil / Mutterbodenfläche) von mindestens 65 % sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und / oder Lagerfläche ist untersagt.

B 3. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern.

- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3. Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Für die Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ wurde die Überprüfung der Radonkonzentration in der Bodenluft erforderlich. Das Gutachterbüro Dr. Joachim Kemski, Sachverständiger für Radon, Bonn hat die Erfordernisse der festgestellten Radonkonzentration in der Bodenluft in einer fachlichen Stellungnahme für die Kindertagesstätte und Mischgebiet zusammengefasst (Juli 2014).

In der Publikation "Der Erzbergbau in der Pfalz von seinen Anfängen bis zu seinem Ende" von Hans Walling (2005) sind Hinweise auf Uraltbergbau aus dem 18. Jahrhundert für die Gemarkung Rockenhausen enthalten. Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer / Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und- leitungen

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in

Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen sowie das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Anschlussleitungen zu klären, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

C 6. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

C 8. Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

C 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich

welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 10. Siedlungsentwässerung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Aussagen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten orientiert und im Bebauungsplan grundsätzlich aufgegriffen wird. Für eine detaillierte Beschreibung sowie konkrete Aussagen wird entsprechend an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept verwiesen. Das Konzept sieht die Entwässerung im Trennsystem vor.

Gemäß dem der Bestimmungen des § 28 LWG sind die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Südwesten des Baugebiets einzuleiten. Von dort wird das Schmutzwasser der Mischwasserkanalisation zugeführt und in der GKA Rockenhausen behandelt.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 im Südwesten des Baugebiets. Ein Anschluss an der Kanal in der Damian-Kreichgauer-Straße ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Kanal nur eine begrenzte Wassermenge eingeleitet werden kann. Die maximale Einleitmenge für das Regenwasser wird durch die bestehenden Anschlüsse an den Regenwasserkanal vorgegeben (Anschlusssituation derzeit unbekannt). Das anfallende Regenwasser ist deshalb auf den entsprechenden Abfluss zu begrenzen und im Baugebiet zurückzuhalten.

Die Reduzierung des Oberflächenabflusses kann durch Maßnahmen, wie die geplante Dachbegrünung, versickerungsfähiges Pflaster etc. erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Planung keine Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorsieht. Zusätzlich erforderlicher Rückhalt kann jedoch auch unterirdisch in Form von Zisternen und Rigolen ausgeführt werden, wobei auf die geringe Anschlusstiefe verwiesen wird.

Der Ausgleich der Wasserführung nach §§ 27, 28 LWG kann auch außerhalb des Baugebiets umgesetzt werden.

Auf eine gesonderte Behandlung des Niederschlagswassers nach DWA-A 102 kann nachzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden, da bei den geplanten 41 Parkplätzen ein DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) von 300 Pkw/Tag nicht überschritten wird.

Darüber hinaus wird die Verlegung der bestehenden Wasserleitung nach Süden auf den geplanten Parkplatz im B-Plan nachrichtlich dargestellt und mit einem Leitungsrecht gesichert. Die bestehende Wasserleitung ist aufgrund des Vorhabens zu verlegen und zu sichern. Die Planung der Verlegung ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

C 11. Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde im Oktober 2022 von der Stadt Rockenhausen für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialabschätzung) beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Die entsprechenden Empfehlungen sind in Kapitel E 7. aufgelistet.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimischen Tierarten (in Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologie o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage inmitten der bestehenden Bebauung mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabengebiet mit hinreichender Sicherheit **nicht** als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Gehölzrodungen sind in der gesetzlich zulässigen Frist (01.10. - 28./29.02.) durchzuführen. Die Gras- / Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln. Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Erweiterungsgebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

Hinweis: Für eine detaillierte Aussage wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen.

C 12. Nachrichtliche Übernahme

Die bestehende Wasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches wird nachrichtlich im Bebauungsplan über den geplanten Parkplatz verlegt. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes und der Genehmigungsplanung ist bei der zuständigen Behörde die Zustimmung einzuholen.

C 13. Sonstige Hinweise

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen,-immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 -11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online.
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach 515 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Rockenhausen, den

Für die Stadt

.....

M. Vettermann, Stadtbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 – 52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeignetem Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden.

◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

| | |
|---------------|--------------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Rosskastanie | (Aesculus hippocastanum) |
| Edel-Kastanie | (Castanea sativa) |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| Walnuss | (Juglans regia) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Trauben-Eiche | (Quercus robur) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |

◆ **Bäume 2. Ordnung**

| | |
|--------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Wildapfel | (Malus sylvestris) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Wildbirne | (Pyrus pyraster) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Speierling | (Sorbus domestica) |
| Elsbeere | (Sorbus torminalis) |

◆ **Sträucher**

| | |
|-------------------------|---|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Traubenholunder | (Sambucus racemosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

- ◆ **Saatgut**
Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt die 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt“ (ca. 7,9 ha) lediglich im östlichen Teilbereich (A~ 0,66 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu schaffen. Auf der Mischgebietsfläche ist die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums geplant. Ein solches Zentrum sichert die medizinische Versorgung der Bevölkerung in Rockenhausen nachhaltig. Durch den Neubau der Praxen und der Räume für ergänzende medizinische Leistungen werden auch die baulichen Voraussetzungen auf den neusten Stand gebracht. Die Zusammenfassung der medizinischen Versorgung bzw. der Angebote in einem neuen und modernen Gesundheitszentrum bietet sowohl den Ärzten als auch der Bevölkerung Vorteile. Der ausgewählte Standort bietet ausreichend Fläche für die Errichtung des Gebäudes einschließlich der notwendigen Stellplätze für die Patienten, Besucher und Mitarbeiter. Darüber hinaus befindet sich der Standort im unmittelbaren Zentrum der Stadt. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit ist trotz dessen noch gegeben, da der Standort in integrierter Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Südlich des Mischgebietes ist die bereits errichtete Kindertagesstätte „Regenbogen“ aufzufinden. Nördlich des Mischgebietes ist die Sparkasse Donnersberg, Rockenhausen mit Parkplatzfläche stationiert.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Stellplatzfläche und Gehölzfläche verwendet und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Rockenhausen. Das Plangebiet wird östlich vorwiegend von Wohnnutzung eingenommen. Im Süden des Geltungsbereiches ist die bestehende IGS Rockenhausen aufzufinden. Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet nochmals in zwei Teilabschnitte aufgliedern. Das MI dient zur baulichen Weiterentwicklung für das geplante Ärztehaus und die Fläche für den Gemeinbedarf steht der Kindertagesstätte zur Verfügung. Dementsprechend können einzelne Festsetzungen voneinander abweichen wie bspw. die GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bauungsmöglichkeit,
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie
- Ausbau medizinischer Versorgungseinrichtung

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes kann nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1

BauGB erfolgen, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, nämlich nur ca. 4.554 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialabschätzung) durchgeführt. Darüber hinaus wurde begleitend zum B-Plan von den mb.ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt, worauf verwiesen wird.

E 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ in der Stadt Rockenhausen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

Aufstellungsbeschluss:

Das Planverfahren zur 2. Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 24.05.2011 eingeleitet.

Förmliche Beteiligung (1. Offenlage):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am 09.06.2011 wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich im „Wochenblatt“ (Amtsblatt der ehemaligen Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) bekannt gemacht und vom 17.06.2011 bis zum 18.07.2011 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt, 2. Änderungsplanung statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB durch das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher

Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2011 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzgl. des Bebauungsplanentwurfs „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt, 2. Änderungsplanung gebeten.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 18.10.2011 durch den Stadtrat statt.

1. Erneute Beteiligung (2. Offenlage):

In der Sitzung vom 18.10.2011 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf aufgrund der maßgebenden Änderungen der Plandarstellung und Berührung der Planungsbelange **erneut öffentlich ausgelegt** wird.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 24.02.2012 bis zum 26.03.2012 durchgeführt und am 16.02.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 20.02.2012 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 18.03.2015 durch den Stadtrat statt.

2. Erneute Beteiligung (3. Offenlage):

In der Sitzung vom 18.03.2015 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf aufgrund der maßgebenden Änderungen der Plandarstellung, die Änderung des Vorhabens und der Berührung der Planungsbelange **erneut öffentlich ausgelegt** wird. Dies ist die **2. erneute Offenlage** zur 2. Änderungsplanung des B-Planes.

Der Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.03.2015. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „Januar 2023“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 19.01.2023 hat der Stadtrat die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 12.04.2023 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „Januar 2023“ gebeten. 21 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2023. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 11.07.2023 durch den Stadtrat statt.

3. Erneute Beteiligung (4. Offenlage):

In der Sitzung vom 11.07.2023 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf aufgrund der maßgebenden Änderungen der Plandarstellung, die Änderung des Vorhabens und der Berührung der Planungsbelange **erneut öffentlich ausgelegt** wird. Dies ist die **3. erneute Offenlage** zur 2. Änderungsplanung des B-Planes.

Der Beschluss zur 3. erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.07.2023. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „Juni 2023“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 11.07.2023 hat der Stadtrat die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 20.07.2023 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „Juni 2023“ gebeten. 13 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 12.10.2023 durch den Stadtrat statt.

Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 den Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt, 2. Änderungsplanung einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderungsplanung umfasst nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ II. Teilbereich, Neufassung 2003, der Stadt Rockenhausen (A ~ 7,9 ha). Durch die Änderungsplanung betroffen sind lediglich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 714/1 (teilweise), 730/5, 730/13, 730/14, 730/16, 730/17, 730/18, 733/12 und 750/7 in der Gemarkung Rockenhausen, die eine Fläche von ca.0,66 ha umfassen. Eine Vergrößerung bzw. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rahmen der Änderung bzw. Neufassung des genehmigten Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“, II. Teilbereich nicht vorgesehen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen, den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche der 2. Teilbereichsänderung ist in dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen weitgehend als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, was der Gebietscharakteristik eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wird, entspricht. Lediglich die Flächen für die Kindertagesstätte müssen, abweichend von der Ausweisung als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO, als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO für Flächen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Zur Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan mit der nächsten Fortschreibung der neuen fusionierten Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land (ehemals VG Rockenhausen und VG Alsenz-Obermoschel) anzupassen.

Der Bebauungsplan ist somit teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich beim Flächennutzungsplan nicht um ein parzellenscharfes Instrument handelt.

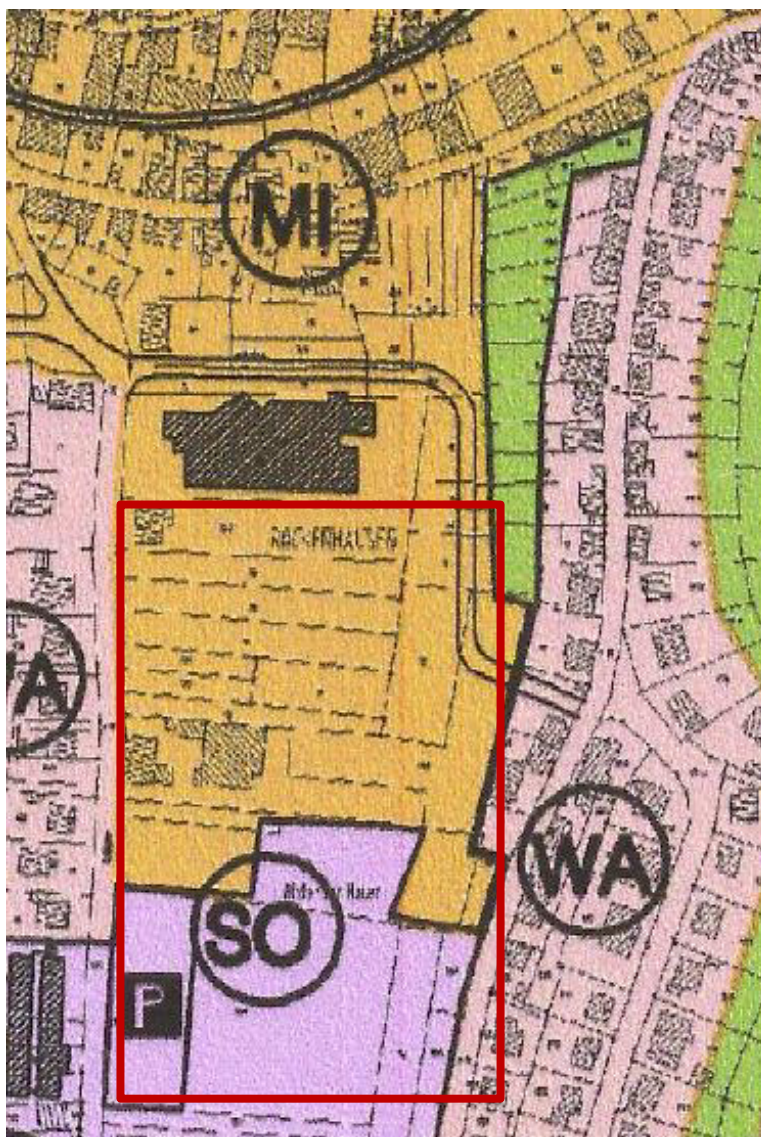


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Rockenhausen

E 5. Planinhalte

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung des Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs.

6 Nr. 2 BauNVO sollen die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig sein. Demnach sind Vergnügungsstätten im Sinne § 4a im Plangebiet unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die unter anderem zu einer Störung der Nachtruhe im geplanten Mischgebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Hierfür wurde eine GRZ vorgeschrieben. Die Kita „Regenbogen“ ist bereits im Bestand vorhanden. Der Bauantrag zur Errichtung der Kindertagesstätte erfolgte im Mai 2011. Die Vollendung der Planung war im Jahr 2013.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen werden, in dem die Grundflächenzahl GRZ für das MI mit 0,6 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,2 und für die Fläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt worden ist. Die maximale GRZ darf um 50 % überschritten werden. Die Obergrenzen gelten nur in Baugebieten nach § 2-11 BauNVO, für andere Flächen im Bebauungsplan wie bspw. für Flächen für Gemeinbedarf gelten diese nicht. Bei der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl etwas höher festgesetzt werden muss und bis zu 50% überschritten werden darf.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das MI liegt bei max. III+ I Staffelgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe mit 14,00 m ab dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (gemessen ab Nordwestecke Flurstück 730/5 bei 197,20 ü. NN). Für die bestehende Kindertagesstätte ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Für die bestehende Kita wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt.

Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ_{max}) wird im Sinne des nachhaltigen Bodenschutzes sowie zur Steuerung der städtebaulichen Gebietsstruktur entsprechend beschränkt.

E 5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind für das MI und für die Fläche für Gemeinbedarf nur Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, womit keine Änderung der Bauweise gegenüber den ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplanes zu verbinden ist. Die offene Bauweise sichert als städtebauliche Zielvorstellung eine aufgelockerte Baugebietsentwicklung (Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig).

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jedoch nur in eingeschossiger Bauweise zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung angepasst wurden. Die untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen wie z.B. Garagen und überdachte Carports, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einer maximalen GRZ von 50% überschritten und befestigt werden, wenn dadurch eine zweckdienliche Grundstücksnutzung entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung gesichert wird.

Im Mischgebiet ist die Überschreitung der östlichen Baugrenze als Auskragung in den Obergeschossen bis zu 2,70 m ausnahmsweise zulässig. Die Auskragung der Obergeschosse wird in östlicher Richtung zum Straßenraum bzw. Zufahrtbereich veranlasst.

E 5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Damian-Kreichgauer-Straße“ mit anschließender Überfahrt auf das Grundstück-Nr.714/1, welche ebenfalls im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen worden ist.

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete „Zufahrt“ und „Ausfahrt“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Das MVZ wird im Norden über die öffentliche Verkehrsfläche erreicht. Zum Verlassen des Versorgungszentrums ist die Ausfahrt im Süden zur Verkehrsfläche „Am Festplatz“ zu verwenden. Die Zu- und Ausfahrt sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Verkehrssituation getrennt voneinander zu nutzen.

Der öffentliche Parkplatz befindet sich im südlichen Bereich des Mischgebiets und soll den neuen auftretenden Ziel- und Quellverkehr im Geltungsbereich bezüglich dem medizinischen Versorgungszentrum Rechnung tragen. Der Parkplatz ist durch die „Zufahrt“ zu erreichen. Durch eine fußläufige und barrierefreie Zuwegung im Osten des Plangebietes ist mit einer weiteren Zuwegung die Erreichbarkeit gesichert. Der Parkplatz stellt insgesamt 41 Stellplätze zur Verfügung.

E 5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur in der Vegetationsruhe gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit teilweise als Parkplatz und weitgehende gehölzbestandene, ruderal bewachsenen Baulücke. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende und brach liegende

landwirtschaftliche Nutzung, hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Ergänzend werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt sowie durch die genannten Maßnahmen das Baugebiet landschaftspflegerisch und ökologisch entsprechend aufgewertet.

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes kann nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) im Plangebiet durch textliche Festsetzung.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind gemäß textlicher Festsetzung auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.

- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Gehölzrodungen sind in der gesetzlich zulässigen Frist (01.10. - 28./29.02.) durchzuführen.
- Die Gras- / Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen.
- Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Erweiterungsgebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Geltungsbereich vorhandenen zwei großen Kirschkpflaumen (*Prunus cerasifera*) sowie die große Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) sind erhaltenswerte Bäume. Aufgrund des Vorhabens ist die Erhaltung der Bäume weiterhin nicht möglich. Stattdessen wird eine Ersatzpflanzung durchgeführt. Der Bereich wurde bereits auf artenschutzrechtliche Aspekte überprüft und weist keinerlei Bedenken oder Verstöße des Zugriffsverbots nach § 44 BNatSchG auf. Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage inmitten der bestehenden Bebauung mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet mit hinreichender Sicherheit nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat für streng bzw. europa-rechtlich geschützte Arten. Gehölzrodungen sind in der gesetzlich zulässigen Frist (01.10. - 28./29.02.) durchzuführen. Die Gras- / Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Als **Ausgleichsmaßnahme A1** ist für die Stellplatzflächen und Begleitgrün eine Begrünung festzusetzen, die aus klimatischen Gründen insbesondere aus einer Überstellung mit Bäumen bestehen soll. Als Mindestbegrünung ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung vorzusehen, wobei der Baum den Stellplätzen direkt zugeordnet sein und einen Mindest-Pflanzstandort von 6 m² offene vegetationsflächige Fläche erhalten muss. Demnach werden fünf Bäume gepflanzt.

Als **Ausgleichsmaßnahme A2** ist die nordwestliche Fläche 50 % mit heimischen Gehölzen (bspw. als Gruppen oder Hecken) gärtnerisch im Pflanzenstreifen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient zur Kompensation der Neuversiegelung, des Biotopverlustes sowie der Neugestaltung von Sichtachsen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A3** wird für Flachdächer (im Mischgebiet) eine extensive Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der

Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.

Grundsätzlich gilt, dass bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden soll.

E 5.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die östliche und westliche Grünfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt und steht daher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Zudem dient die Grünfläche als Begleitgrün und Bepflanzungstreifen des Plangebietes.

E 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz diverse bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration des Baugebietes in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt.

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

5.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die unterirdische Linienführung für einzelne Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung, Gasversorgungsleitung) werden im Plangebiet gekennzeichnet. Der tatsächliche Bestand ist jedoch im Abgleich mit den Verbandsgemeindewerken Rockenhausen oder den zuständigen Versorgern abzuprüfen. Die aktuell führende Wasserleitung soll im Rahmen des B-Planes südlich auf dem geplanten Parkplatz verlegt werden,

Die geplante Wasserleitung wird mit dem Leitungsrecht LR1 als zu belastende Fläche zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen ausgewiesen. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb, den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen und Anlagen gefährden, freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen zu sichern.

Eine bestehende Wasserversorgungsleitung 150 GGG ist im Zuge der Baugebieterschließung nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger umzulegen.

5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist im Bereich für die Fläche für Gemeinbedarf ein bestehender Gehölzgürtel /-riegel dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzung wurde als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme zum Rockenhausener Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Teilbereich, 1. Änderungsplanung angelegt.

Für die Beseitigung des dreireihigen Gehölzriegels (ca. 237 Sträucher und 9 Hochstämme) in der Fläche für Gemeinbedarf, der ursprünglich der landespflegerischen Kompensation zum Rockenhausener Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, II. Teilabschnitt, 1. Änderungsplanung diente, wurden gleichwertige Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Planeintrag vorgesehen. Dieser Gehölzbestand in der 2. Änderungsplanung ist weiterhin zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigungen und Veränderungen zu schützen.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Geltungsbereich zwei vorhandenen großen Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) sowie die große Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) sind erhaltenswerte Bäume. Aufgrund des Vorhabens und Platzierung des Gebäudes ist die Erhaltung der Bäume weiterhin nicht möglich. Stattdessen wird eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches durch Neupflanzungen durchgeführt. Der Bereich wurde bereits auf artenschutzrechtliche Aspekte überprüft und weist keinerlei Bedenken oder Verstöße des Zugriffsverbots nach § 44 BNatSchG auf.

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist im Mischgebiet eine Baumpflanzung entlang der östlichen und nordwestlichen Teilbereichsgrenze der Fläche als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme sowie auf Grund städtebaulicher Erfordernisse (Abgrenzung zu den baulichen Nachbarsgrundstücken, Raumbildung) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

E 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

| Baulandkategorie | Flächenanteile | |
|---|------------------------------|----------------------------|
| | Absolut in m ² | % des Brutto- baulandes |
| 1. Bruttofläche | 6.591 m² | 100,00 % |
| 2. Nettobauland | | |
| a) Mischgebiet Nettobauland | 954 m² | 14,47 % |
| - mit GRZ 0,6 | 572 m ² | 8,68 % |
| - mit GRZ _{max} 0,9 | 859 m ² | 13,03 % |
| b) Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ | 3.695 m² | 56,06 % |
| - mit GRZ 0,6 | 2.217 m ² | 33,64 % |
| - mit GRZ _{max} 0,9 | 3.326 m ² | 50,46 % |
| 3. Öffentliche Verkehrsfläche | 90 m² | 1,37 % |
| 4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | |
| ▪ „Zufahrt“ | 91 m² | 1,38 % |
| ▪ „Ausfahrt“ | 116 m² | 1,76 % |
| ▪ „Parkplatz“ | 1.255 m² | 19,04 % |
| ▪ „Fußweg“ | 29 m² | 0,44 % |
| 5. Private Grünfläche inkl. Flächen zum Anpflanzen | 361 m² | 5,48 % |
| 6. Flächen zur Anbindung von Bepflanzungen (in Gemeinbedarfsfläche beinhaltet !) | 973 m² | 14,76 % |

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert von etwa 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

Rechnung Schwellenwert:

I) Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 6.591m²

II) Berechnung der Grundfläche:

Nettobauland von MI x GRZ_{max} 0,9 = Grundfläche

954 m² x 0,9 = 859 m²

III) Grundfläche inkl. Einberechnung der Gemeindebedarfsfläche

859 m² + 3.695 m² = **4.554 m² < 20.000 m²**

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen wird (Nettobauland x GRZ = Grundfläche) und in diesem Fall **nicht überschritten** wird. Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde im Oktober 2022 von der Stadt Rockenhausen für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialabschätzung) beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG9 vom 29. Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“) ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologie o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage inmitten der bestehenden Bebauung mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabengebiet mit hinreichender Sicherheit **nicht** als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Gehölzrodungen sind in der gesetzlich zulässigen Frist (01.10. - 28./29.02.) durchzuführen. Die Gras- / Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln. Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Erweiterungsgebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

Hinweis: Für eine detaillierte Aussage wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen.

E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI):** Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022