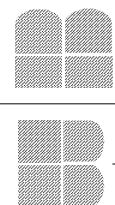


Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

Aufstellung der Ergänzungssatzung
"Am Hofacker"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Fassung: Januar 2021

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

Projekt : Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Aufstellung der Ergänzungssatzung
"Am Hofacker" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Erstellt durch : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Abt. Raum + Umwelt
M. Sc. Cathérine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Träger der Planungshoheit:

Entwurfsverfasser:

.....
Stadtbürgermeister M. Vettermann
Stadt Rockenhausen

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt,
Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

| Beilage Nr. | Bezeichnung | | Blatt |
|------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|
| 1.0 | Satzungstext | | |
| 2.0 | Planurkunde zur Satzung | M 1:500 | 2.01 |

Beilage 1.0

Stadt Rockenhausen, Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Aufstellung der Ergänzungssatzung "Am Hofacker"
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Stadt Rockenhausen hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), bekannt gemacht am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 und 1a BauGB in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit gültigen Fassung am _____ folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2000/117 in der Gemarkung Rockenhausen wird entsprechend der Darstellung in der beigegeführten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Rockenhausen einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit einer unterbrochenen schwarzen Linie in der Planurkunde umrandet und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,21 ha.

2. Anlass der Planung

Die Aufstellung der städtebaulichen Satzung soll eine Bebauung und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2000/117 unter Berücksichtigung der städtebaulichen und topographischen Gegebenheiten sowie der tatsächlichen Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers ermöglichen.

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteils einbezogenen Grundstücksfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bestehenden Ortsteiles sowie durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung bestimmt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird gemäß Planeintrag ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Einschränkend wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich der Satzung unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

| | |
|----------------------------|----------|
| Grundflächenzahl (GRZ): | max. 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | max. 0,8 |
| Anzahl der Vollgeschosse: | max. II |

Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen darf 9,50 m ab GOK Straße nicht überschreiten.

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

Die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile jeglicher Art, nicht überschritten werden. Es sind die Bestimmungen des § 8 Abs. 6 LBauO zu beachten.

Eine Überschreitung des festgesetzten Baufensters, mit Gebäudeteilen jeglicher Art, ist untersagt.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) i.V.m. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und den angrenzenden Flächen können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die jedoch in der Planurkunde nachrichtlich nicht übernommen sind. Die tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die jeweiligen Schutzanweisungen der Versorger sowie ggf. damit in Verbindung stehende Schutzstreifen sind zu beachten. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.

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

- Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- Die unversiegelten Flächen des Geltungsbereichs sind dauerhaft vollständig zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
- Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so dürfen diese ausschließlich fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) ausgeführt werden.
- Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind Flachdächer extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht (Mindestdicke der Substratschicht 15 cm) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Ersatzmaßnahme E1:
 - Die Fläche mit der Flurstücks-Nr. 612 (A ~ 2.870 m²) in der Gemarkung Cölln liegt unmittelbar an der Alsenz (Gewässer II. Ordnung) sowie in einem per Rechtsverordnung festgesetzten „Überschwemmungsgebiet an der Alsenz“.

Entwicklungsziel ist die Beibehaltung / Förderung einer extensiven Wiesenbewirtschaftung zur Unterdrückung von Verbuschungstendenzen sowie die Entwicklung eines mindestens 3 m breiten puffernden Hochstaudensaums entlang des ca. 10 m breiten zu erhaltenden Gehölzbewuchses an der Alsenz. Bei der Bewirtschaftung und Pflege der Fläche sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1) Die Wiesenfläche ist ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen; frühester Pfliegertermin, Mähtermin ist jeweils der 15. Juli.
- 2) Die Mahd des mindestens 3 m breiten Hochstaudensaumes darf jeweils einmal alle 3 Jahre erfolgen, hierbei können Abschnitte gebildet werden, die jährlich alternierend gemäht werden.
- 3) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.
- 4) Mineralische und organische Düngung sind nicht gestattet.
- 5) Das Aufbringen von Gülle, Stallmist, von Jauche, von jeglichen Abfällen, Klärschlamm und Kompost ist nicht erlaubt.
- 6) Vorhandene Bäume und größere Büsche dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis entfernt werden. Diese Maßnahmen dürfen nur ab 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

- Ersatzmaßnahme E2:

- Die Fläche mit der Flurstücks-Nr. 558 (A ~ 8.420 m²) in der Gemarkung Cölln befindet sich auf einer Anhöhe und stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar, welche am nördlichen Rand mit einem dichten Gehölzriegel bewachsen ist.

Entwicklungsziel ist die Beibehaltung /Förderung einer extensiven Wiesenbewirtschaftung sowie eine aufwertende Ergänzung der vorhabenden Biotopstrukturen durch Entwicklung eines mindestens 2 m breiten puffernden Hochstaudensaums entlang des vorhandenen und zu erhaltenden Feldgehölzes sowie durch die Pflanzung einer Hochstamm-Baumreihe. Bei der Herstellung, Bewirtschaftung und Pflege der Fläche und der Gehölzstrukturen sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1) Die Wiesenfläche ist ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen; frühester Pfliegertermin, Mähtermin ist jeweils der 15. Juli.
- 2) Eine Mahd des mindestens 2 m breiten Hochstaudensaumes entlang des vorhandenen Feldgehölzes darf jeweils einmal alle 3 Jahre erfolgen, hierbei können Abschnitte gebildet werden, die jährlich alternierend gemäht werden.
- 3) Für die Baumreihe sind entsprechend der Planzeichnung 9 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Geeignete Baumarten sowie die Mindest-Pflanzqualität sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

- 4) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.
- 5) Mineralische und organische Düngung sind nicht gestattet.
- 6) Das Aufbringen von Gülle, Stallmist, von Jauche, von jeglichen Abfällen, Klärschlamm und Kompost ist nicht erlaubt. Auf der Fläche sind 3 Ansetzstellen für Greifvögel in ausreichendem Abstand zueinander zu installieren.

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)

- Die Gehölzbestände entlang der B48 sowie im Bereich der Einmündung werden entsprechend dem Planeintrag mit einer Breite von 16 m ab Straßenoberkante im Bestand festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten sowie ggf. während Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel- Stamm- und Kronenbereichs in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
- Entsprechend dem Planeintrag werden die Gehölzstrukturen sowie die Uferbereiche der Alsenz auf der Fläche für die Ersatzmaßnahme mit der Flurstücks-Nr. 612 in der Gemarkung Cölln mit einer Breite von 10 m ab Oberkante Uferböschung im Bestand festgesetzt.
- Entsprechend dem Planeintrag werden die Gehölzstrukturen auf der Fläche für die Ersatzmaßnahme mit der Flurstücks-Nr. 558 in der Gemarkung Cölln mit einer Breite von ca. 15 m im Bestand festgesetzt.

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

Gemäß Planeintrag wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2000/117 die Fläche mit den im Bestand festgesetzten Gehölzen als private Grünfläche ausgewiesen.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die im Zuge der Aufstellung der Satzung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mikro-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotoppotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, werden durch die Ausgleichsbepflanzungen A1 (Dachbegrünung) sowie die Ersatzmaßnahmen E1 und E2 (Bepflanzung und extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen mit den Flurstücks-Nr. 558 und 612 in der Gemarkung Cölln) vollumfänglich kompensiert.

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

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Hofacker“.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Im Rahmen des Verfahrens ist auf Grund der lokalen Nähe zur Bundesstraße sowie der Bahnanlage ein Schalltechnisches Gutachten zu beauftragen, um ggf. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der gemessenen Immissionswerte festzulegen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht für die kommunalen Planungsträger grundlegend die Verpflichtung zur Prüfung und Festsetzung aktiver (bspw. Errichtung von Schallschutzwänden) und passiver (bspw. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

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

Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 7° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

Staffelgeschosse

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

4. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange findet nach Maßgabe gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB statt. Nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist für die Satzung gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB ergänzend anzuwenden und eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

5. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

6. Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

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 Vorhabensträger, im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2. sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der

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

zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

6. Die von Nr. 1 bis 5 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.

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 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten, zum dezentralen Regenwasserrückhalt ist ein Volumen von je 25 l / m² undurchlässiger Fläche vorzusehen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wasser- und Abwasserleitungen der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen. Vor Baubeginn hat eine rechtzeitige Abstimmung

mit den Verbandsgemeindewerken zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Rockenhausen zuzuführen.

Baugrund / Radon

Grundsätzlich wird für sämtliche Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung vorbereitend die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen um eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zu erstellen.

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. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Die ausgewiesene Ergänzungssatzung liegt innerhalb von Flächen, in denen erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.

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

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3- 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei

bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

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 von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

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 1997 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein 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 Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Verkehrssicherheit

Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Gemeindestraße "Am Hofacker" zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

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

Die Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserversorgungsstrecke ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, vor Beginn von Erschließungsarbeiten, eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. 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.

Schallschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist, auf Grund der lokalen Nähe zur Bundesstraße sowie der Bahnanlage, ein Schalltechnisches Gutachten zu beauftragen, um ggf. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der gemessenen Immissionswerte festzulegen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht für die kommunalen Planungsträger grundlegend die Verpflichtung zur Prüfung und Festsetzung aktiver (bspw. Errichtung von Schallschutzwänden) und passiver (bspw. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

7. Einsehen der Satzung und sonstiger Vorschriften

Die vorliegende Satzung und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 3. Obergeschoss, Zimmer 36, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich der Satzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Umwelt, Planung und Bauen der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land empfohlen.

8. Planurkunde

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist aus der beigefügten Planurkunde ersichtlich. Die Planurkunde ist Bestandteil dieser Satzung.

Rockenhausen, den _____

Für die Stadt:

Stadtbürgermeister M. Vettermann

Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB:

Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt westlich der Bundesstraße B48 das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2000/117 in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzunehmen um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nutzung bzw. Bebauung zu schaffen, da aktuell für den Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Grundlegend hierfür sind konkrete Planungen für eine Neubebauung der Grundstückeigentümer. Hierbei ist die Errichtung einer Wohnresidenz „Am Hofacker“ mit 16 barrierefreien Eigentumswohnungen geplant. Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca. 0,21 ha und stellt derzeit eine Dauergrünlandfläche dar.

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen wird der Bereich der Ergänzungssatzung (geplantes Reines Wohngebiet) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land muss dieser entsprechend berichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung dann in der vorgelegten Planfassung den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom _____ eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diese Ergänzungssatzung aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom _____ einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom _____ bis

einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden _____ Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

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

In der Sitzung des Stadtrates vom _____ wurden die eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom _____ bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden -- Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am _____ hat der Stadtrat Rockenhausen die **erneute** Behördenbeteiligung gem. **§ 4a Abs. 3** BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom _____ am Satzungsverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Satzungsentwurf in der Fassung vom _____ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

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.

In der Sitzung des Stadtrates vom _____ wurden die eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am _____ die Ergänzungssatzung einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der

Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der gesamträumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Hofacker“ umfasst eine Größe von ca. 0,21 ha und begründet sich aus der Abgrenzung des zusammenhängenden Ortsteils, den aktuell gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rockenhausen sowie den vorhabenbedingten Erwägungen im Bereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 2000/117. Zudem werden u.a. die Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und die Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Stadt Rockenhausen berücksichtigt.

Planinhalte und landschaftspflegerische Belange der Ergänzungssatzung

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den vorhabenbedingten Erwägungen des Grundstückseigentümers des Flurstücks Nr. 2000/117 und der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Flächen, die Vorgaben des Flächennutzungsplans müssen im Zuge der Fortschreibung entsprechend berichtigt werden. Es wird zur Wahrung des Gebietscharakters ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, in welchem Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unzulässig sind.

Die Aufstellung der städtebaulichen Satzung soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbaren, um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei steht die Ergänzungssatzung im Zeichen einer funktionsgerechten und flächensparenden Erschließung eines unbebauten Grundstücks, da Erschließungsanlagen im Bereich des Grundstücks zur Straße „Am Hofacker“ genutzt werden sollen. Im räumlich begrenzten Areal ist eine reine Wohnbebauung vorgesehen, da weitere Nutzungen eine nicht erwünschte höhere Belastung durch Verkehr und Emissionen nach sich ziehen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Entwicklungswillen der Gemeinde ausgewiesen. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird mit der festgesetzten GRZ 0,4 erreicht, die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ_{max} 1,2) wird hingegen mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 nicht erreicht. Grundlegend für

die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sind zum einen die Richtwerte der bestehenden umliegenden Bebauung sowie die Richtwerte der geplanten Neubebauung im Geltungsbereich. Die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, wird über die maximale Firsthöhe (9,50 m ü.OK Straße) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert, sodass unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl vor Ort somit eine 2,5-geschossige Bauweise ermöglicht wird. Hierbei sind Staffelgeschosse im rückwärtigen Bereich sowie zur Straßenseite hin mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, sodass die künftige Bebauung nicht zu massiv, dafür aufgelockerter wirkt. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei neben der umliegenden Bebauung gezielt an den Werten des geplanten Vorhabens.

Im Rahmen des Verfahrens ist auf Grund der lokalen Nähe zur Bundesstraße sowie der Bahnanlage ein Schalltechnisches Gutachten zu beauftragen um ggf. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der gemessenen Immissionswerte festzulegen. Die Festsetzung wird auf Grund der, im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahme der Deutschen Bahn, Frankfurt, im Sinne der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Hierbei sind bei Wohnbebauungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzulegen.

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene 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 und als Grundlage für die Ausgleichsmaßnahme A1 (extensive Dachbegrünung) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 (extensive Dachbegrünung) wurde zum einen aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche für einen möglichen landschaftspflegerischen Ausgleich vor Ort gewählt und zum anderen, da Dachbegrünungen die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung) verbessern, Regenwasser speichern, Niederschlagswasserabflussspitzen reduzieren und zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation beitragen können. Sie bieten zudem potentielle Standorte für diverse Pflanzenarten sowie Nahrungs-, Brut- und Ruheplätze für zahlreiche Tierarten.

Die Ausführungen zur Siedlungsentwässerung des Plangebietes folgen den Grundsätzen einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung.

Durch den festgesetzten Erhalt des Gehölzstreifens entlang der B48 sowie dem Einmündungsbereich bleibt ein Teil des innerörtlichen Grünbestandes dauerhaft erhalten, was sich positiv auf die Staubbindung und Lärminderung sowie die Ökologie und das Siedlungsbild auswirken wird.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen. Schutzgebiete und Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt.

Laut § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ergänzend die § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben zur Darstellung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, Eingriffs- Ausgleichsregelung sowie eine Begründung entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen. Die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange findet nach Maßgabe des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB in der nachfolgenden Auseinandersetzung sowie den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen statt, ein Umweltbericht ist dabei entbehrlich.

Der Planbereich der Ergänzungssatzung stellt sich im Bereich des Flurstücks Nr. 2000/117 als ruderalisierte Grünfläche mit ausgeprägtem Wildbewuchs dar. Auf der gesamten Fläche sind diverse Gehölze (Einzelsträucher, Hecken, Gräser, Einzelbäume und Baumgruppen) zu finden. Es handelt sich hierbei jedoch weder um wertvolle Pflanzengesellschaften, noch konnten seltene oder schützenswerte Pflanzenarten festgestellt werden. Die vorkommenden Gehölzstrukturen können jedoch grundsätzlich als wertgebende innerörtliche Grünfläche im anthropogenen Umfeld angesehen werden. Der Planbereich und sein näheres Umfeld sind zudem als Entwicklungs- und Nahrungshabitate für die typischen Tier- bzw. Leitarten der Kulturlandschaft denkbar, die hier zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten dürften. Maßgeblich für eine Konfliktbewertung des geplanten Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes sind vor allem die voraussichtlichen Beeinträchtigungen relevanter Indikatorarten (Landkreiskennzeichnende Tierarten) sowie gefährdeter und seltener Tierarten (Eingrenzung der Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durch § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zusammenhang mit der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG auf Arten des Anhangs II und IV). Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße und der primär anthropogen überformten Biotopstrukturen, ist jedoch nicht mit dem Vorkommen relevanter Indikatorarten sowie gefährdeter und seltener Tierarten zu rechnen. Dennoch stellt die Gehölzentfernung einen wesentlichen Eingriff in die Natur dar, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen somit vor allem im Verlust von potenziellen Lebensräumen (Bäume, Sträucher und Oberboden), dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und der Änderung des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Das Gebiet ist durch die umliegende Bebauung, den angrenzenden Straßenverkehr (Abgase, Feinstaub) und die Nähe zum Bahnhof Rockenhausen (Immissionen wie Luft- und Körperschall, Abgase etc.) bereits vorbelastet.

Im Zuge der Begehung im August 2019, durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen, konnte folgendes Arteninventar festgestellt werden:

| Bäume: | Sträucher: | Arten auf den Ruderalflächen: |
|--|---|---|
| Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | Hasel (<i>Corylus</i> unbest.) | Distel |
| Gemeine Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Weißdorn (<i>Crataegus</i> unbest.) | Brennnessel (<i>Urtica</i> unbest.) |
| Hartriegel (<i>Cornus</i> unbest.) | Kirsche (<i>Prunus avium</i>) | Echtes Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>) |
| Apfel (<i>Malus</i> unbest.) | Rosen (<i>Rosa</i> unbest.) | |
| Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | Hartriegel (<i>Cornus</i> unbest.) | |
| | Eiche (<i>Quercus</i> unbest.) | |

Mit dem Planvorhaben sind somit folgende landschaftspflegerische Eingriffe auszugleichen:

| Biotopstrukturen | Bestand | Planung | Differenz |
|---|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Vegetationsfähige Flächen | 2.100 m² | 1.044 m² | - 1.056 m² |
| Vorhandene Gehölzflächen/ Private Grünflächen (zu erhaltende Gehölzflächen) | 2.100 m ² | 340 m ² | - 1.760 m ² |
| Begrünung unbebauter Flächen | - | 704 m ² | + 704 m ² |
| Vegetationslose Flächen | - | 1.056 m² | +1.056 m² |
| Mögliche Bebauung / Versiegelung auf Baufläche 1.760 m ² mit GRZ max. 0,6 | - | 1.056 m ² | + 1.056 m ² |
| Flächen gesamt | 2.100 m² | 2.100 m² | 0 m² |

| Geplanter Eingriff | Menge | Kompensations- verhältnis | Eingriff in m² |
|---|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Rodung Gehölzfläche | 1.056 m ² | 1:2 | 2.112 m ² |
| Kompensationserfordernis gesamt: | | | <u>2.112 m²</u> |

Die mit der Satzung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Form von Gehölzrodungen und Bodenversiegelungen können zudem im Sinne einer verbalargumentativen Ausgleichsbilanzierung durch die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen gemindert und ausgeglichen werden:

- Die Gehölzentfernung darf nur während der Vegetationsruhe gemäß Bundesnaturschutzgesetz im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Ausgleichsmaßnahme A1: Sedum-Gras-Schicht mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm) zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Dachbegrünung wird in der Eingriffsbilanzierung nicht explizit aufgeführt sondern in die Position der Begrünung unbebauter Flächen inkludiert. Da es sich hierbei allerdings ebenfalls um eine landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahme des künftig bebauten Gebietes handelt kann diese prozentual den Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Gehölzflächen durch Ausweisung als private Grünfläche sowie die Begrünung der nicht versiegelten Flächen.

Auf Grund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit für ökologische Aufwertungsmaßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 2.112 m², der im Plangebiet nicht kompensiert werden kann. Hierfür sind die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen (= Ersatzmaßnahmen) vorgesehen:

- Ersatzmaßnahme E1:

- Die Fläche mit der Flurstücks-Nr. 612 (A ~ 2.870 m²) in der Gemarkung Cölln liegt unmittelbar an der Alsenz (Gewässer II. Ordnung) sowie in einem per Rechtsverordnung festgesetzten „Überschwemmungsgebiet an der Alsenz“. Entwicklungsziel ist die Beibehaltung / Förderung einer extensiven Wiesenbewirtschaftung zur Unterdrückung von Verbuschungstendenzen sowie die Entwicklung eines mindestens 3 m breiten puffernden Hochstaudensaums entlang des Gehölzbewuchses an der Alsenz. Bei der Bewirtschaftung und Pflege der Fläche sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1) Die Wiesenfläche ist ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen; frühester Pfliegertermin, Mähtermin ist jeweils der 15. Juli.
- 2) Die Mahd des mindestens 3 m breiten Hochstaudensaumes darf jeweils einmal alle 3 Jahre erfolgen, hierbei können Abschnitte gebildet werden, die jährlich alternierend gemäht werden.
- 3) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.
- 4) Mineralische und organische Düngung sind nicht gestattet.
- 5) Das Aufbringen von Gülle, Stallmist, von Jauche, von jeglichen Abfällen, Klärschlamm und Kompost ist nicht erlaubt.
- 6) Vorhandene Bäume und größere Büsche dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis entfernt werden. Diese Maßnahmen dürfen nur ab 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

- Ersatzmaßnahme E2:

- Die Fläche mit der Flurstücks-Nr. 558 (A ~ 8.420 m²) in der Gemarkung Cölln befindet sich auf einer Anhöhe und stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar, welche am nördlichen Rand mit einem dichten Gehölzriegel bewachsen ist. Entwicklungsziel ist die Beibehaltung /Förderung einer extensiven Wiesenbewirtschaftung sowie eine aufwertende Ergänzung der vorhabenden Biotopstrukturen durch Entwicklung eines mindestens 2 m breiten puffernden Hochstaudensaums entlang des vorhandenen und zu erhaltenden Feldgehölzes sowie durch die Pflanzung einer Hochstamm-Baumreihe. Bei der Herstellung, Bewirtschaftung und Pflege der Fläche und der Gehölzstrukturen sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1) Die Wiesenfläche ist ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen; frühester Pflgeetermin, Mähtermin ist jeweils der 15. Juli.
 - 2) Eine Mahd des mindestens 2 m breiten Hochstaudensaumes entlang des vorhandenen Feldgehölzes darf jeweils einmal alle 3 Jahre erfolgen, hierbei können Abschnitte gebildet werden, die jährlich alternierend gemäht werden.
 - 3) Für die Baumreihe sind entsprechend der Planzeichnung 9 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Geeignete Baumarten sowie die Mindest-Pflanzqualität sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
 - 4) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.
 - 5) Mineralische und organische Düngung sind nicht gestattet.
 - 6) Das Aufbringen von Gülle, Stallmist, von Jauche, von jeglichen Abfällen, Klärschlamm und Kompost ist nicht erlaubt. Auf der Fläche sind 3 Ansitzstände für Greifvögel in ausreichendem Abstand zueinander zu installieren.
- Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind gemäß Festsetzung zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
 - Die unversiegelten Flächen des Geltungsbereichs sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.
 - Die Gehölzbestände entlang der B48 sowie im Bereich der Einmündung werden entsprechend dem Planeintrag mit einer Breite von 16 m ab Straßenoberkante im Bestand festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten sowie ggf. während Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel- Stamm- und Kronenbereichs in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
 - Entsprechend dem Planeintrag werden die Gehölzstrukturen sowie die Uferbereiche der Alsenz auf der Fläche für die Ersatzmaßnahme mit der Flurstücks-Nr. 612 in der Gemarkung Cölln mit einer Breite von 10 m ab Oberkante Uferböschung im Bestand festgesetzt.
 - Entsprechend dem Planeintrag werden die Gehölzstrukturen auf der Fläche für die Ersatzmaßnahme mit der Flurstücks-Nr. 558 in der Gemarkung Cölln mit einer Breite von ca. 15 m im Bestand festgesetzt.
 - Auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten.

- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll vor der Einleitung mittels Zisternen zurückgehalten sowie ganzjährig als Brauchwasser genutzt werden.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die geplanten Ersatzmaßnahmen auf den beiden Ausgleichsflächen werden auf insgesamt 11.290 m² bestehende Wiesen- und Gehölzlebensräume aufgewertet bzw. der Erhalt der Lebensraumfunktionen gesichert und dadurch das im Plangebiet entstehende Ausgleichsdefizit von 2.112 m² kompensiert. Da die Ausgleichsflächen sich aktuell bereits in einem, aus landschaftspflegerischer Sicht, guten Zustand befinden, werden für das flächenmäßig geringer ausfallende Kompensationserfordernis größere Flächen zum Ausgleich festgesetzt, sodass die darauf festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine weitere Aufwertung entsprechend rechtfertigen können. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und einer extensiven Wiesenbewirtschaftung sollen die Flächen bei einer naturnahen Entwicklung unterstützen. Hierbei wird das Ziel verfolgt, dass durch die kontinuierlichen Mahdgänge eine gänzliche Verbuschung vermieden werden soll. Vielmehr wird die Entwicklung sowie die extensive Erhaltung von Hochstaudenfluren angestrebt, um beide Flächen entsprechend ihrer Standorte naturnah auszubilden. Explizit das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 612, welches an der Alsenz (Gewässer II. Ordnung) gelegen ist und im Gewässer- sowie Uferbereich gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop „BT-6312-1649-2010 Mittelgebirgsbach – Alsenz zwischen Mannweiler-Cölln und Steckweiler“ ausgewiesen ist, bietet im Bereich naturnaher Entwicklung zahlreiche Möglichkeiten. Beginnend mit der Aufrechterhaltung der extensiven Wiesenbewirtschaftung (1-2 Mahdgänge im Jahr) kann nachgelagert der Gewässerbereich im Rahmen einer ökologischen Gewässerunterhaltung mittels weiterer Maßnahmen landschaftspflegerisch aufgewertet werden. Zur Entstehung einer Hochstaudenflur als Überganszone zu den angrenzenden vorhandenen Gehölzen soll in diesem Bereich lediglich alle drei Jahre ein Mahdengang erfolgen.

Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücks-Nr. 558 sollen zudem Ansitzstangen für Greifvögel installiert werden. Dies dient wiederum dem Schutz des Kronenbereichs der umliegenden Baum- und Gehölzstrukturen, da die empfindlichen (Jung-) Triebe der Bäume und Gehölze unter dem Gewicht der verhältnismäßig schweren Vögel nachgeben und brechen können.

Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 558 soll der im nördlichen Bereich befindliche Gehölzsaum durch die Pflanzung von 10 weiteren Bäumen ergänzt werden. Obwohl die Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht bereits hochwertig ist, kann diese durch die Baumpflanzungen sowie die extensive Bewirtschaftung ergänzend aufgewertet werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück in Form von Bauhöhenbeschränkungen, Vorgaben zur Siedlungsentwässerung und dem

Versiegelungsgrad sowie Maßnahmen zum Schutz der Gehölzbestände werden die Eingriffe ergänzend gemindert.

In der Gesamtbetrachtung aller festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die durch die Ergänzungssatzung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft adäquat ausgeglichen werden.

Durch die vorbenannten Planinhalte sollen die Vorgaben zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den aktuellen Erfordernissen entsprechend festgesetzt werden. Im Zuge der Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgt die Bodenneuordnung der berührten Grundstücke, soweit erforderlich, auf privatrechtlichem Weg.

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 12,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 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. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

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

Heister

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestqualität der Heister: 2 x verpflanzt, H 150 - 200 cm

Saatgut

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

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Spitz-Ahorn | (<i>Acer platanoides</i>) |
| Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Roskastanie | (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Edelkastanie | (<i>Castanea sativa</i>) |
| Rotbuche | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Walnuss | (<i>Juglans regia</i>) |
| Winterlinde | (<i>Tilia cordata</i>) |
| Sommerlinde | (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| Traubeneiche | (<i>Quercus robur</i>) |

| | |
|-------------|----------------------------|
| Stieleiche | (<i>Quercus robur</i>) |
| Schwarzerle | (<i>Alnus glutinosa</i>) |

◆ **Bäume 2. Ordnung**

| | |
|--------------|------------------------------|
| Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Wildapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Vogelkirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| Wildbirne | (<i>Pyrus pyraster</i>) |
| Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| Speierling | (<i>Sorbus domestica</i>) |
| Elsbeere | (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Birke | (<i>Betula pendula</i>) |
| Zitterpappel | (<i>Populus tremula</i>) |

Empfehlung:

| | |
|-------------|--------------------------------|
| Burgenahorn | (<i>Acer monspessulanum</i>) |
|-------------|--------------------------------|

Sträucher

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

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammter 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, Geisepter, 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

Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der städtebaulichen Satzung maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Satzung werden u.a. nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) 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) 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) 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) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

9. Ausfertigung der Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Ergänzungssatzung bestehend aus Planurkunde vom _____ 2021, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates Rockenhausen überein. Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) angeordnet.

Rockenhausen, den _____

Für die Stadt:

Stadtbürgermeister M. Vettermann

Die Textlichen Festsetzungen einschl. der Hinweise und Kennzeichnungen sind zusammen mit der Planurkunde und Begründung Bestandteile der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.