Bebauungsplan

„Donnersbergstraße II. Änderung“

Inhalt:

I. Plan und textliche Festsetzungen (S. 2)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Teilbereichsänderung „Donnersbergstraße“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 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)

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

a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) ge-mäß § 5 BauNVO festgesetzt, dass der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewoh-ner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen soll.

b. Zulässige Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehöri-gen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftli-cher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, ge-sundheitliche und sportliche Zwecke.

c. Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich unzulässig.

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

a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,6 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,7 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

b. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,00 m über Oberkante Straßenniveau der Straße „Am Donnersberg“ festgesetzt.

c. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

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

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

b. Es ist sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig.

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

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 bauliche Anlagen (u.a. Car-ports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Je Wohngebäude wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

A 6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

a. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

b. Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten, Doppelgaragen dürfen nicht versetzt angeordnet und müssen in gleicher Höhe errichtet werden.

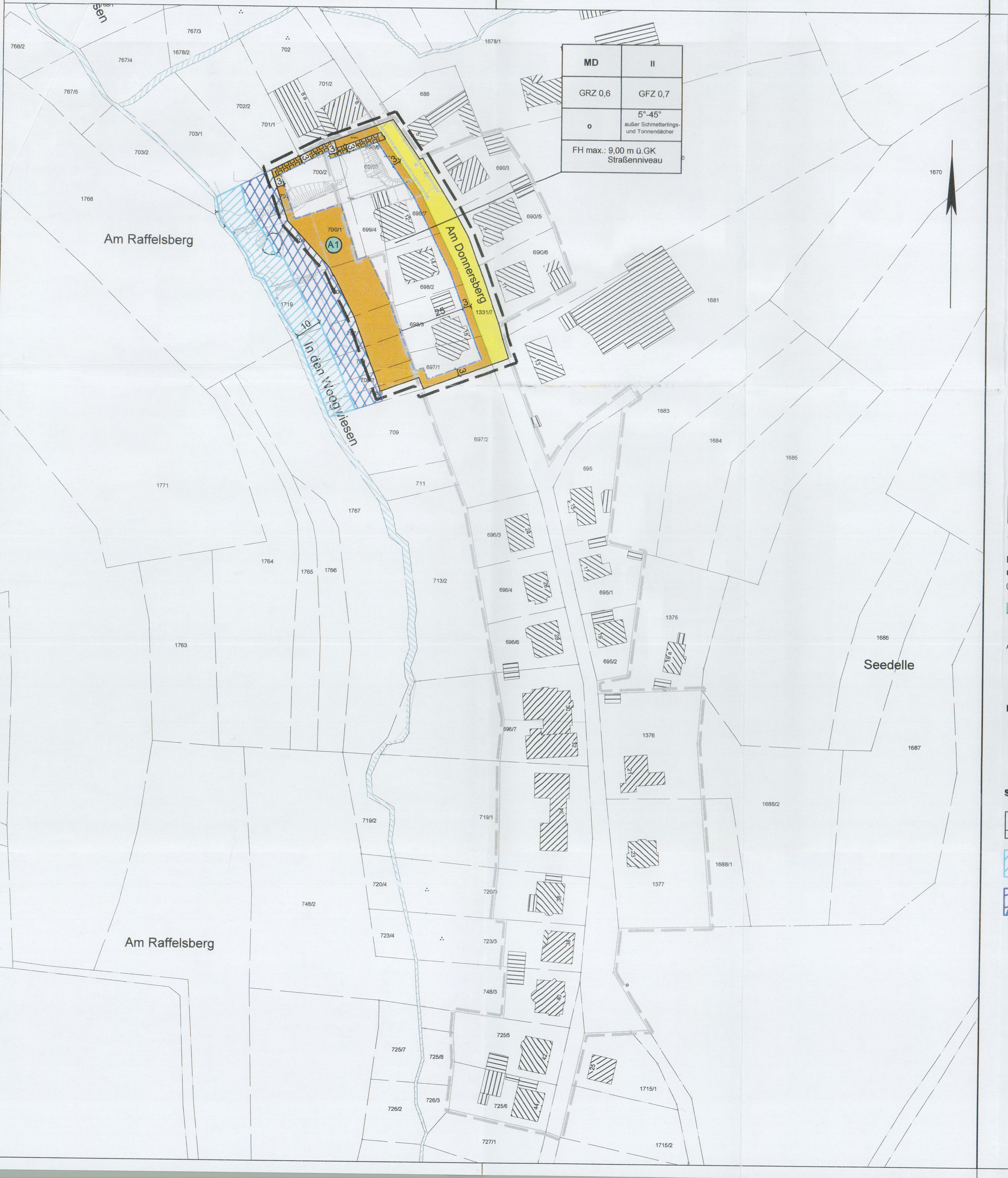
c. Die Zufahrt zu den Garagen ist als saubere befestigte Stellfläche herzurichten.

A 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die öffentliche Verkehrsfläche „Am Donnersberg“ im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Geltungsbereichs im Bestand festgesetzt.

A 8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Ent-sorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom), die in der Planurkunde aber nicht dargestellt 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 Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße"

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

1. - Gebietsart / Wohneinheit als Höchstmaß
2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5. - Bauweise
6. - Dachneigung/Dachform als Höchstmaß
7. - Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Anpflanzen von:

Bäume

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

10.0 — Maßangaben in Meter

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Gewässerschutzzone
(nachrichtliche Übernahme)

Retentionsfläche
(nachrichtliche Übernahme)

E1 — Ersatzmaßnahme

A1 — Ausgleichsmaßnahme

A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 2 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. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung des Baugebietes als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ord-nung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

d. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß Bundesnaturschutzgesetz (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

e. Der 10,00 m – Bereich ab OK Uferböschung des Mordkammerbaches wird gemäß Planeintrag als "Gewässerschutzzone" ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme) und ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

f. Der anschließende Bereich zwischen der "Gewässerschutzzone" und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Planeintrag als "Retentionsfläche" ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme) und ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

g. Als Ersatzmaßnahme E1 ist gemäß Planeintrag im nördlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 1672 in der Gemarkung Marienthal, welches derzeit der ackerbaulichen Nutzung unterliegt, eine Streuobstwiese nach folgenden Angaben anzulegen:

- Umwandlung von ca. 676 m² Ackerland in extensives Grünland. Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht vor der Einsaat vorzubereiten und die Saatgutstärke mit 3,0 – 5,0 g pro m² aufzutragen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

- Pflanzung von fünf Obstbäumen mit einer Mindestqualität von STU 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand von 5 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im An-hang zu entnehmen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Gebissschutz zu versehen.

A 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 702/2, 703/1 und 703/2 wird eine gemäß Planeintrag gekennzeichnete 3,0 m breite mit Geh-, und Fahrrecht zu belas-tende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) als „Private Erschließungsfläche“ festgesetzt.

A 11. 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, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mirko-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotoppotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, werden durch die festgesetzte Ersatzmaßnahme E1 vollumfänglich kompensiert.

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 der Dachanlagen

a. Dachformen und -material
Außer Schmetterlings- (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

b. Dachneigungen
Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen von 5° - 45° festgesetzt.

c. Dacheindeckung
Die Farbtöne der Dacheindeckung haben sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung zu orientieren. Die Verwendung von leuchtenden oder grellen Farben ist untersagt.

d. Dachaufbauten (bspw. Solaranlagen) sowie straßenseitige Antennen sind nicht erlaubt.

B 2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen

a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

b. Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Die Höhe der Ein-friedung darf max. 0,60 m betragen. Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder ähnlich störendem Material ist untersagt.

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 Pla-nungsträger 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. Das Planungsgelände liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach - und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserstanden zu rechnen. Die Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) sowie des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Gemäß § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) 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 Baugrundstücke wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.
Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.
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 auf. 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.
Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit entsprechenden geotechnischen Berechnungen 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.

C 4 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Im Plangebiet befindet sich oberirdische 0,4-kV- Niedersparinungsfreileitungen der Pfalzwerke Netz AG und der Stadt Rockenhausen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Freileitungen ergibt sich al fein aus der Örtlichkeit. 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.

Darüber hinaus wird bei Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der 0,4 kV Niederspannungsfreileitungen ausdrücklich auf die Gefahren bei Tätigkeiten in der Nähe von elektrischen Leitungen hingewiesen und zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden sind die Ausführungen in den beiden Schutzanweisungen der Pfalzwerke Netz AG einzuhalten. Die „Leitungsschutzan-weisung“ soweit das zugehörige „Merkheft für BAUFACHLEUTE2 SIND AUF DER Website der Pfalzwerke Netz Ag unter
http://www.pfalzwerke.netz.de/inetzanschlliessen/hausanschluss-baustrom/hausanschluss-anmelden veröffentlichen.
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 “DVGW GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) vom Februar 2013 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 Gewährleistungen 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.

C 5 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehö-hen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen. Für die Zufahrt zu baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuer-wehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten. Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m vorhanden sein. Geplante Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Wochen 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 und 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 Siedlungsentwässerung

Grundsätzlich wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform der Siedlungsentwässerung empfohlen, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) 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. Anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
Die Uferbereiche des Mordkamerbaches sind bis 10,00 m ab Gewässeroberkante als "Gewässerschutzzone" sowie anschließend bis zum Beginn des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Wasserwirtschaftliche Retentionsfläche“ gemäß Planeintrag ausgewiesen und von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen sowie Einfriedungen freizuhalten, um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Mordkamerbaches zu gewährleisten sowie im Fall von Starkregenereignissen entsprechend ausreichende Retentionsbereiche bereit zu stellen, sodass eine Gefährdung im erweiterten Teilbereich unterbunden wird und der Außengebietswasserabfluss gewährleistet wird.

C 10 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Rockenhausen, den 16.11.2023
Für den Stadtteil Marienthal

M. Vettermann, Stadtbürgermeister

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

Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ in der Stadt Ro-ckenhausen-Stadtteil Marienthal sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom **25.06.2020** eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **01.08.2020** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulicher Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom **25.06.2020** angenommen.

Am **25.06.2020** hat der Stadtrat Rockenhausen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am **01.08.2020** wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **„März 2020“** lag zur Einsichtnahme und Erörterung im Zeitraum vom **10.08.2020** bis zum **10.09.2020** offen. Aus der Bürgerschaft wurde **eine** Stellungnahme abgegeben. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **25.01.2021** mitgeteilt.

Am **25.06.2020** hat der Stadtrat Rockenhausen die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom **20.07.2020** am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **„März 2020“** gebeten. **27** dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **21.12.2020** geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **25.01.2021** mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **20.07.2020**. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **21.12.2020** geprüft und abgewogen wurden.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung **"November 2020"** hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Rockenhausen vom **21.12.2020** erfahren hat, einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **01.02.2021** bis einschließlich **05.03.2021** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **22.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **22** Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **14.07.2021** geprüft und abgewogen wurden.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **25.01.2021** über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.01.2021** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.**22** dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **14.07.2021** geprüft und abgewogen wurden.

Hinweis: Gemäß § 4 a 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.

Die Entscheidung des Stadtrats wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 16.11.23 mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am **14.07.2021** diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 20.11.23 zur Genehmigung vorgelegt worden (vgl. Planurkunde).

Kirchheimbolanden, den 01. Feb. 2024

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Genehmigt
mit Verfügung vom: 01. Feb. 2024
Az.: 610 - 13
67292 Kirchheimbolanden, den 01. Feb. 2024
Kreisverwaltung Donnersbergkreis
I.A.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land veröffentlicht.

Rockenhausen, den 13.03.2024
Für den Stadtteil Marienthal

M. Vettermann, Stadtbürgermeister

Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB am 28.03.2024 im Amtsblatt Nr. ____ mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rockenhausen, den 02.04.2024
Für den Stadtteil Marienthal

M. Vettermann, Stadtbürgermeister

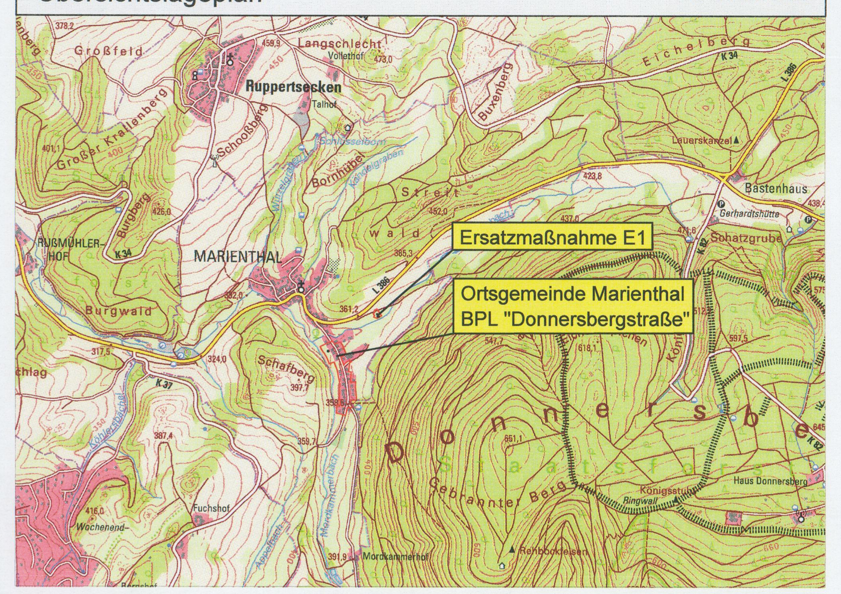
Hinweise auf Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 01. November 2020 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 13. Mai 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 13. Mai 2017 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 27. Juni 2020 (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 27. Juni 2020 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 26. Juni 2020 (GVBL. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 19. Juni 2020 (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 09. Juni 2017 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** vom 26. Juni 2020 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung
- **LANIS:** Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, geographisches Informationssystem des Ministerium für Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, www.naturschutz.rlp.de, Stand: 20.11.2020.
- **LfUG & FÖA (1997):** Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Donnersberg. Bearb.: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz & Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft. Hrsg.: Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz. Oppenheim.
- **GeoExplorer Wasser:** geographisches Informationssystem des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, www.geoportal-wasser.rlp.de, Stand: 20.11.2020.

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Übersichtslageplan — M 1:25.000



Ersatzmaßnahme E1: Flurstück 1672 — M 1:500

Index	Änderung	Datum	Zeichen

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Marienthal
Projekt:	2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße"
Teil:	Satzung

	Datum:	Maßstab:	Beilage:
Bearbeitet: Ru	Juli 2021	1 : 1000	1.0
Gezeichnet:	Projekt-Nr.: M 19 078 E/R	Blattgröße: 150,5 / 59,4	Blatt-Nr.: 1.01
Geprüft:			

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT
Morbachweg 5, 67806 Rockenhausen