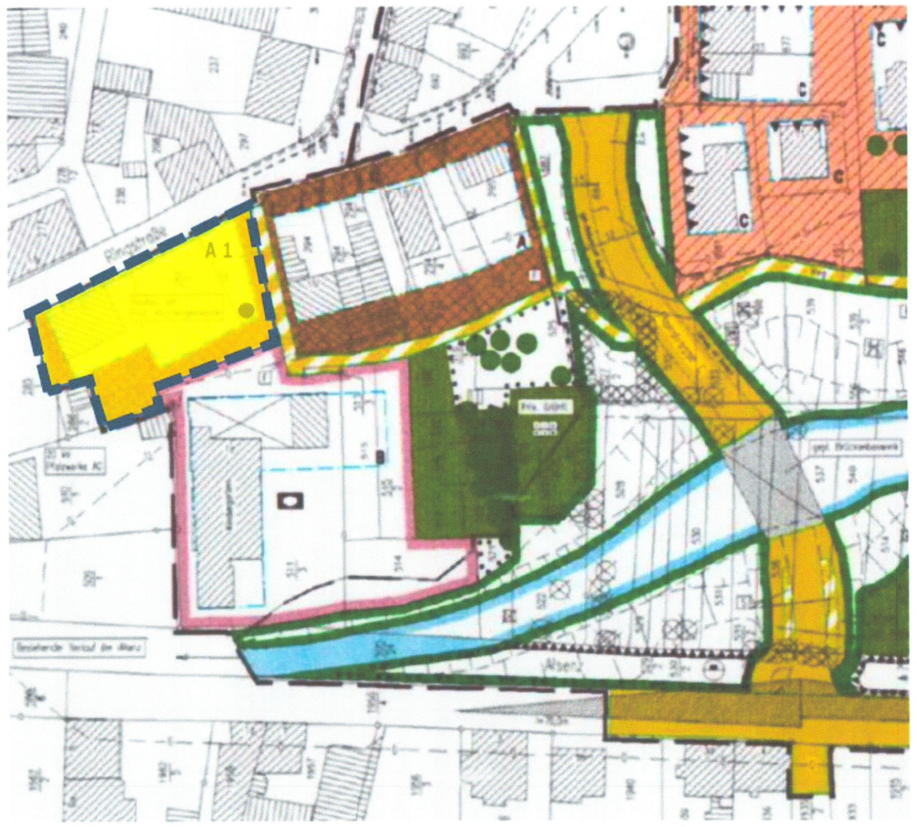


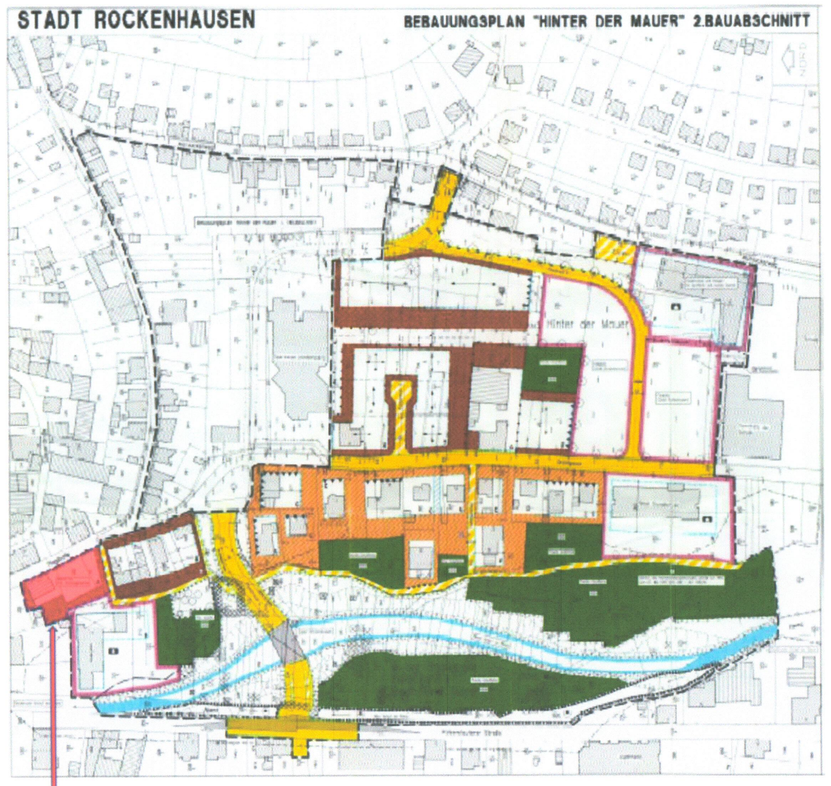
3. Änderung des Bebauungsplanes "HINTER DER MAUER, Teilbereich II"

Der Teilbereich A wird mit der 3. Änderung des B-Planes "Hinter der Mauer, Teilbereich II" in Teilbereich A und Teilbereich A1 unterteilt. Bei Teilbereich A1 wird die zul. Geschosszahl von II auf IV erhöht und die max. Traufhöhe festgelegt. Teilbereich A bleibt unverändert.

TEILBEREICH A	
MI	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
O	SD, WD, PD 10° - 45°

TEILBEREICH A1	
MI	IV
GRZ 0,6	GFZ 1,2
O	SD, WD, PD 10° - 45°
max. Traufhöhe : 10.30m von Straßenniveau	

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer", 2. Bauabschnitt der Stadt Rockenhausen mit Darstellung Geltungsbereich 3. Änderung



Geltungsbereich 3. Änderung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan der Stadt Rockenhausen für den Bereich „Hinter der Mauer", 2. Bauabschnitt (3. Änderung)

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird für den von der Änderung betroffenen Bereich (laut Anlage) folgendes festgesetzt:

Teil A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Bisherige Fassung (bleibt so bestehen):

Teilbereiche A, B, F, G, H
Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)
Geschoßflächenzahl : 1,2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : II

Teilbereich C
Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)
Geschoßflächenzahl : 0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschoße : II

Teilbereiche D, E
Grundflächenzahl : 0,8 (GRZ)
Geschoßflächenzahl : 1,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : II

Keine Festsetzung der maximalen Traufhöhe in keinem der Teilbereiche des Gesamtgebietes!

Neue Fassung – Erweiterung um Teilbereich A 1 (zusätzlich):

Teilbereich A.1

Grundflächenzahl : 0.6 (GRZ)
Geschossflächenzahl : 1.2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : IV
maximale Traufhöhe : 10.30 m von Straßenniveau

Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1.1. Hinweise der Deutschen Telekom hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen

Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung ist eine Planauskunft und Einweisung von folgender zentraler Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

1.2. Hinweise der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Erreichbarkeit

Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. DIN 14090 zu beachten und umzusetzen. Die geplante Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten. Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichtraumprofil beachten) vorhanden sein. Die geplanten Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.

Die erforderlichen Kurvenradien für die Feuerwehr sind auf den gesamten geplanten Straßenverlauf anzuwenden. Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten. Stichstraßen von mehr als 50 m sind nicht zulässig.

Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Ab einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr einzuplanen. Diese können sich auf die Grundstücksteilung und Straßenbreite inklusive dem Lichtraumprofil auswirken.

Die Aufstellflächen für Leitern der Feuerwehr müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Vorgesehener Baumbewuchs ist so zu planen und zu unterhalten, dass die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.

Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm). Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern hinzuweisen.

Löschwasserbedarf

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse (N = 2) ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten. Hieraus ergibt sich ab einer Geschossflächenzahl von > 0,3 bis ≤ 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden.

Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßenlänge (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und Hydrant darf 75 m (Abwicklung) nicht überschreiten. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden. Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

1.3. Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer

Bei weiteren Planungen ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

1.4. Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Kaiserslautern

Starkregen

Im Geltungsbereich sind in den Sturzflutengefahrenkarten unter gewissen Szenarien Sturzfluten mit Wassertiefen bis 1 m und hohen Fließgeschwindigkeiten um 2 m/s dargestellt. Es wird empfohlen dies bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen (bspw. Freihalten von Notabflusswegen, Objektschutzmaßnahmen, erhöhte Gebäudeöffnungen ...). Insbesondere wird empfohlen, den Abfluss aus der Speyerstraße Richtung Alsenz nicht durch Gebäuderiegel zu versperren.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

Unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.

Ergänzend wird auf das vorhandene Hochwasserschutzkonzept der Stadt Rockenhausen hingewiesen. Darin festgehaltene Maßnahmen und Hinweise sollten berücksichtigt werden.

Hochwasserschutz Flusshochwasser

Der Geltungsbereich liegt ca. 1 m außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Alsenz, Gewässer II. Ordnung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit Rechtsverordnung aus dem Jahr 2001 basiert derzeit auf einem beobachteten Hochwasserereignis. In den Hochwassergefahrenkarten des Landes sind Teile der Flurstücke Nr. 286/3, 288/1, Gemarkung Rockenhausen, abweichend als überflutet mit 0 – 0,5 m Wassertiefe dargestellt. (Link: https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/was-macht-das-land/hochwassergefahren-undrisikokarten)

Diese Karten sind an der Alsenz nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es ist eine erneute Überrechnung der Flächen geplant. Es wird vorsorglich eine hochwasserangepasste Bauweise im Geltungsbereich empfohlen und auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gem. § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

1.5. Hinweise der Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeitig 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen des Ortsnetzes Rockenhausen der Pfalzwerke Netz AG. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft – zur Verfügung steht.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

1.6. Hinweise der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Dachkonstruktionen von älteren Gebäuden häufig von Gebäudebrütern (Sperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schwalben) und mitunter auch von Fledermäusen genutzt werden.

Zur Vermeidung der Auslösung von (bußgeldbewehrten) artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte ein Gebäudeabriss, oder zumindest von Bedachungen / Dachkonstruktionen außerhalb der geschützten Brutzeit, also nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, stattfinden.

Alternativ kann eine Begehung durch eine faunistisch versierte Person unmittelbar vor Beginn von Abrissarbeiten durchgeführt werden, sofern eine entsprechende Zugänglichkeit im Dachgeschoss gegeben ist.

Für eine entsprechende Beratung steht die untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis zur Verfügung.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Rockenhausen hat mit Beschluss vom 04.04.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer – II. Bauabschnitt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt WOCHENBLATT der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ortsüblich am 19.04.2024 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 04.04.2024 angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.04.2024. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer – II. Bauabschnitt" in der Fassung vom „April 2024", bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 04.04.2024 hat der Stadtrat der Stadt Rockenhausen die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 15.04.2024 (per Email versendet am 16.04.2024) am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „April 2024" gebeten. 29 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2024 (per Email versendet am 16.04.2024). Seitens der benachbarten Gemeinden wurden drei 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.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 06.06.2024 durch den Stadtrat der Stadt Rockenhausen statt.

Der Stadtrat der Stadt Rockenhausen hat am 06.06.2024 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Rockenhausen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan ist am 07.06.2024 von der Stadt Rockenhausen zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates Rockenhausen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und die Verkündung im WOCHENBLATT (Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) angeordnet.

67806 Rockenhausen, den 07.06.2024

Michael Ventermann
Stadtbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 21.06.2024 durch Veröffentlichung im WOCHENBLATT (Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

67806 Rockenhausen, den 21.06.2024

Michael Ventermann
Stadtbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter der Mauer"

2. Bauabschnitt der Stadt Rockenhausen
3. Änderung