

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 Grundstückseinteilung 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 derzeit 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.