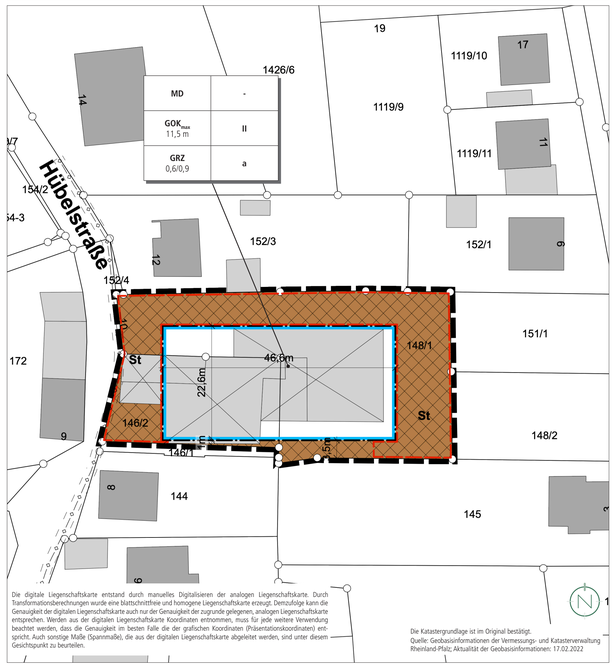
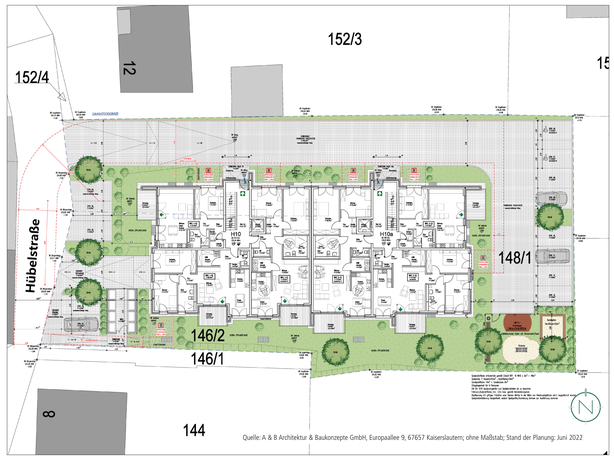
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Denzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

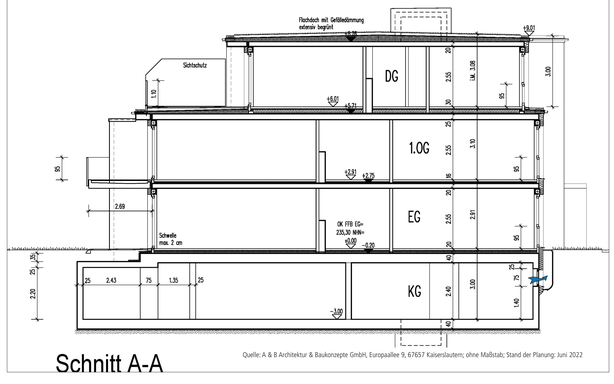
Die Katastergrundlage ist im Original bestätigt.
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; Aktualität der Geobasisinformationen: 17.02.2022

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



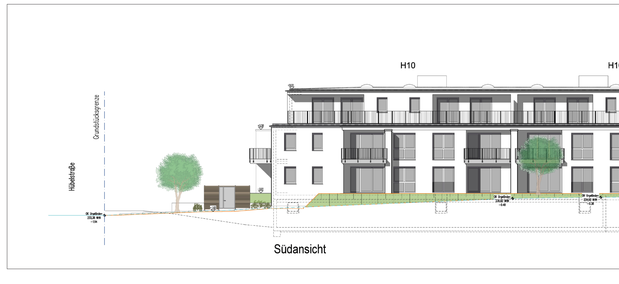
Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern; ohne Maßstab; Stand der Planung: Juni 2022

SCHNITT



Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern; ohne Maßstab; Stand der Planung: Juni 2022

ANSICHT ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern; ohne Maßstab; Stand der Planung: Juni 2022

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MD — DORFGEBIET (MD) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 5 BAUNVO)
- GOK_{max} 11,5 m — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,6 / 0,9 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGENZUFAHRT, MÜLLSAMMELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG (§ 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB)
- SCHUTZSTREIFEN DER MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	-
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

2.1 DORFGEBIET (MD)

Siehe Plan
Analog § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

zulässig sind:

Analog § 5 Abs. 2 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig sind:

Analog § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand, den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hübelstraße) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule, inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile, kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Analog zu § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird A eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge bzw. Zuwegungen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGENZUFAHRT, MÜLLSAMMELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten und Müllsammelplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den jeweils entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Müllsammelplatz zulässig.

Fahrradabstellanlagen und untergeordnete Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG, SCHUTZSTREIFEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 UND 13 BAUGB

Siehe Plan.
Durch das Plangebiet verläuft eine Mittelspannungskabelleitung. Diese ist mit einem Schutzstreifen von 1m beidseits der Leitungsachse gesichert.

8. MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 UND 21 BAUGB

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen.
Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
Innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen von je insgesamt 2,00 m (jeweils 1,00 m beiderseits der Leitungsachsen) ist die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht gestattet und sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Je 150 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Je 5 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstmm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angerechnet.

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden.
Die folgende Pflanz- / Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:
- Feld-/ Spitz-/ Bergahorn (Acer campestre / platanoides / pseudoplatanus)
- Stiel-/ Traubeneiche (Quercus robur / petraea)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

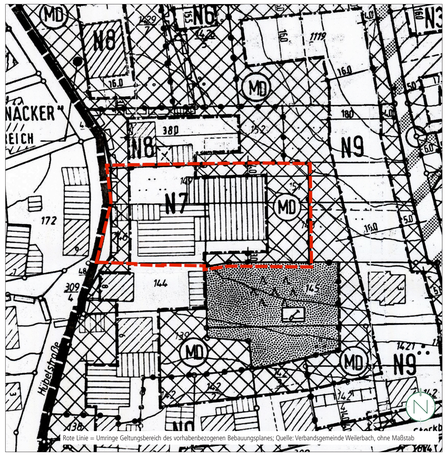
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 bis 15 Grad) sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und deren Wartung inklusive Zuwegung.

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 u. 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

BEBAUUNGSPLAN „STOCKBORNER STRASSE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG“ (2016)



FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)
- Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.
- Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Unbelastetes Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder in Retentionszisternen zurückgehalten und genutzt. Der Notüberlauf bzw. Niederschlagswasser, das nicht zurückgehalten werden kann, kann ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben werden.
- Darüber hinaus wird zur Regenwasserspericherung bzw. -rückhaltung bei der Gebäudeausführung ein Gründach (Rückhaltekapazität ca. 40 Liter pro m² Dachfläche) angelegt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind nur Flachdächer / flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 0 - 15° festgesetzt. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist ebenfalls zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
- Versiegelung: Die Erschließungs- und Stellplatzflächen im Plangebiet sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster) zu gestalten.
- Gestaltung der Gartenbereiche: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgärten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.
- Sonstiges: Standflächen für Abfallbehälter sind in den hiervor vorgesehenen Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

HINWEISE

Verfahren
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den für rechtskräftigen Bebauungsplan „Stockborner Straße 2. vereinfachte Änderung“ von 2016.

Artenschutz
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Altlasten
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktuell keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umwelteauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft und der dafür zuständigen Behörde mitgeteilt werden.

Denkmalschutz
- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um hallstattzeitliche und latenezeitliche Einzelfunde (Fundstelle: Rodenbach 10).
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Für die Verbandsgemeinde liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopaket, Karte 5). Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. In Karte 5 werden innerhalb des Geltungsbereichs Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit starker Abflusskonzentrationen im Bereich Hübelstraße abgebildet. Es wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen Vorsorgemaß-nahmen zu ergreifen (z.B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, erhöhte Einfahrt in die Tiefgarage).

Trinkwasserschutzgebiet
- Das Verfahrensgebiet liegt in der künftigen Schutzzone III des im Wiederausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes, für die Trinkwassergewinnungsanlagen des „Zweckverbandes Wasserversorgung Westpfalz“ und des „Wasserzweckverbandes Weihergruppe“. Die vorgesehene Nutzung ist als zulässig zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, von Seiten der Unteren Baubehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern zu beteiligen. Bei Planungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Anlagenverordnung (AwSV), i. V. m. den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Deutsche Bahn AG
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe vom elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Pfalzwerke Netz AG
- Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen sowie eine Leuchte, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammen-hang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnah-men zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hin gewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an mitverlegung.tfr-swi@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Sonstiges
- Die Einsichtnahme in die aufgeführten bzw. verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Verbandsgemeinde Weilerbach möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Herr Thomas Grüner, hat mit Schreiben vom 21.02.2022 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat am 05.04.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 28.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10 “ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.06.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 28.06.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- In seiner Sitzung am 28.06.2022 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach den Durchführungsvertrag zum Vorhaben beschlossen.
- Der Ortsgemeinderat hat am 28.06.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10“ als Satzung beschlossen (§