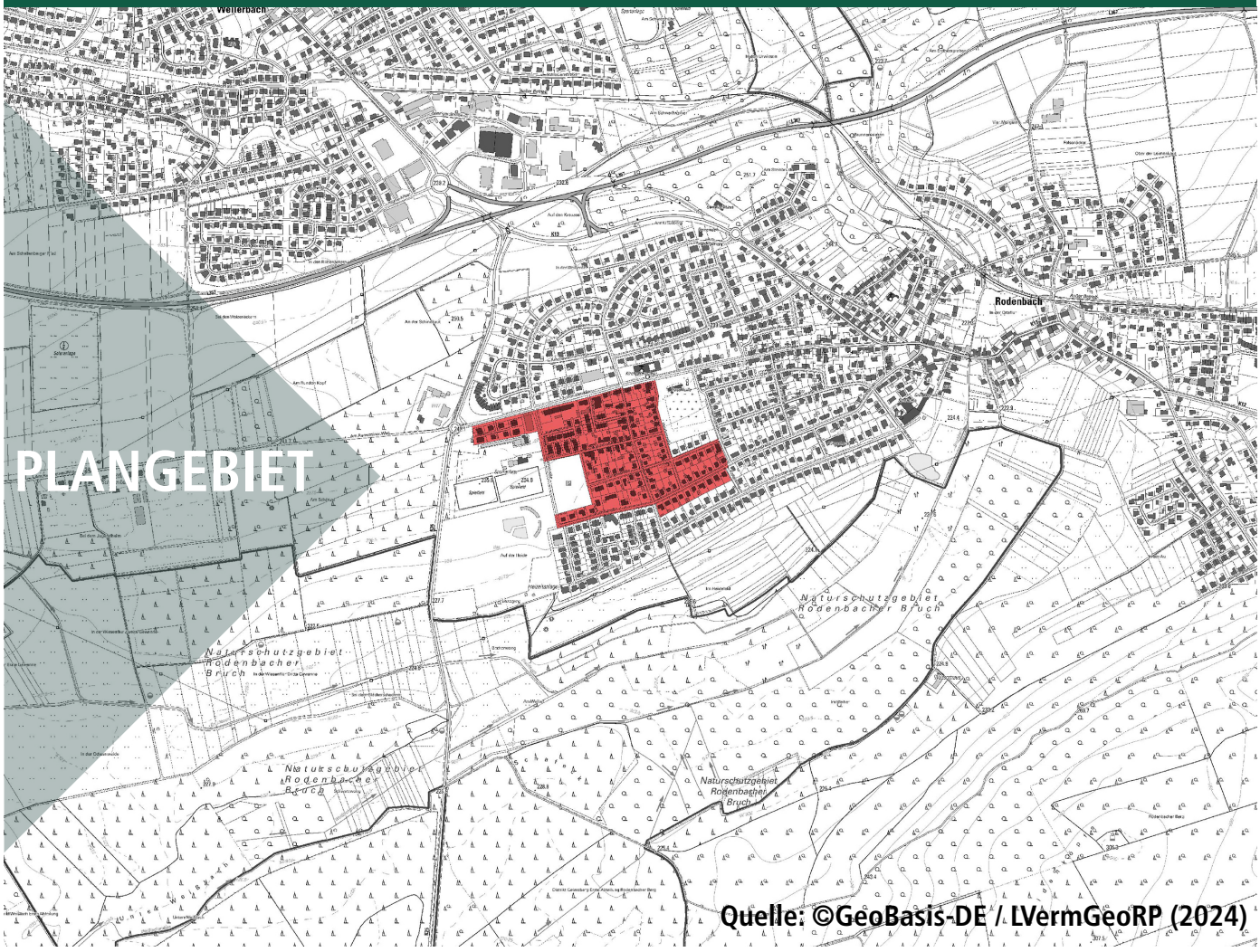
Teil B: Textteil / Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Rodenbach



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024)

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Rodenbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand der Planung: 14.04.2025
Satzung

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Rodenbach, den __.__.____

_____
Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-7)	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 BauNVO
1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
1.3.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO in WA 1 und WA 5 auf 0,4, im WA 3-4 auf 0,5 sowie im WA 2 auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 in WA 1 und WA 5, bis zu einer GRZ von 0,7 in WA 3-4 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA 2 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zulässige Grundfläche	Siehe Plan. Eine Erweiterung der Grundfläche um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.4. Zahl der Vollgeschosse	Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO für WA 1-3 und WA 5 eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In WA 1, WA 3 und WA 5 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist die Nicht-Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig. Die Gebäudelänge darf - in WA 4 maximal 10,00 m, - in WA 1 und WA 5 maximal 15,00 m, - im WA 3 maximal 20,00 m und - im WA 2 maximal 40,00 m betragen. Für WA 4 wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 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 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. 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. Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Stellung der baulichen Anlagen	Im WA 4 sind die Gebäude zur Straßenverkehrsfläche bzw. zur privaten Zufahrt giebelständig zu errichten (Hauptfirstrichtung). Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 4-5) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2-3) sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
7. Öffentliche Straßenverkerhsflächen	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßenverkehrsflächen (Fuchsstraße, Hasenstraße, Heidestraße, Sandstraße, Sportstraße, Waldstraße und Woogstraße) werden im Bestand übernommen und als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Mischverkehrsflächen (Friedhofstraße, Keltengrund und Schützenstraße) werden im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg	Siehe Plan. Der öffentliche Fußweg zwischen der Friedhofstraße und der Straße „Keltengrund" wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg	Siehe Plan. Der öffentliche Fuß- und Radweg entlang der Friedhofstraße am westlichen Ortseingang von Rodenbach wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Versorgungsfläche, hier: Transformatoren-stationen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
12. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
13.1.	**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 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
13.2.	**Reduzierung der Versiegelung:** Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bei Neuerrichtung ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
13.3.	**Bodenpflege:** Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	

13.4.	**Nisthilfen:** Je Neubau sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
13.5.	**Insektenfreundliche Beleuchtung:** Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch oder konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
13.6.	**Kontrolle älterer Bäume:** Ältere Bäume sind vor der Fällung aufgrund der potenziellen Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse sowie der Eignung als Brutstätte für Höhlenbrüter auf mögliche Strukturen und auf möglichen Besatz u. a. durch eine endoskopische Untersuchung zu kontrollieren. Dies gilt auch für ältere leerstehende Gebäude, die z. B. in Dachstühlen über Quartierstrukturen für Fledermäuse verfügen könnten. Sollte tatsächlich ein Besatz festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie Umsiedlung der betroffenen Arten und Individuen oder die Durchführung von CEF-Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.	
14. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
15. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
15.1.	Je drei oberirdischer Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
15.2.	Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m^2 betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengeter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m^3 umfassen und 1,50 m tief sein.	
15.3.	Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können: - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feldahorn (Acer campestre) - Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Hochstämmige Obstbäume	
15.4.	Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	

15.5.	Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	
15.6.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.	
15.7.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	
15.8.	Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.	
16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

17. Abwasserbeseitigung	- Die Entwässerung im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 4) erfolgt im Bestand im Trennsystem.
	- Die Entwässerung des restlichen Plangebietes erfolgt im Bestand im Mischsystem.
	- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sind innerhalb von WA 1 und WA 4 im Trennsystem zu entwässern.
	- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen außerhalb von WA 1 und WA 4 im modifizierten Mischsystem entwässern:
	  - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
	  - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.
	- Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Verfahrensgebiet sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Geländetopographie, etc.) die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beachten (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze, etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Anlegen von begrünten Dächern u. ä.). Die Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
	- Aufgrund der angrenzenden Bodenschutzflächen mit Untergrundverunreinigungen sowie der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ist eine gezielte Versickerung über Becken, Schächte, Rigolen etc. auch bei vorheriger Passage mit des Belebtbodens nicht zulässig.
	- Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ein Entwässerungskonzept ist den zuständigen Behörden vorzulegen.
		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG

18. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

18.1.	**Dach** - Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Sonstige Dachformen - wie z. B. Zeltdächer, Tonnendächer - sind als Ausnahme zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten sind zudem mit Flachdach zulässig. Zudem sind Flachdächer bei Hauptgebäuden zulässig, sofern diese begrünt werden (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. - Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.	
18.2.	**Fassade** - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.	
18.3.	**Nebengebäude / -anlage** - Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. - Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.	
18.4.	**Stellplätze, Garagen und Carports** - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden. - Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 6,00 m betragen.	
18.5.	**Einfriedungen** - Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. öffentlichen Straßen- / Platzflächen sind Hecken, Holzzäune und Eisengitter mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. In Kreuzungsbereichen ist dabei sicherzustellen, dass die Einfriedung zu keiner Sichteinschränkung für die Verkehrsteilnehmer führt.	
18.6.	**Sonstige Festsetzungen** - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.	
19. Nachrichtliche Übernahme	**Wasserschutzgebiet (im Entwurf)**	§ 9 Abs. 6 BauGB
19.1.	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des im Wiederausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des „Zweckverbandes Wasserversorgung Westpfalz“ und des „Wasserzweckverbandes „Weihergruppe“ “.	
19.2.	Die vorgesehenen bauleitplanerischen Maßnahmen sind als zulässig zu betrachten. Im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern zu beteiligen.	
19.3.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Grundwasserverunreinigungen durch PFAS zu rechnen ist. Aufgrund eventueller Grundwasserbelastungen sowie der Lage im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung stellen Bohrungen ein erhebliches Gefährdungspotenzial dar. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bohrungen bspw. für die Gewinnung von Erdwärme nach fachtechnischer Prüfung mit Auflagen verbunden werden müssen oder unzulässig sind. Die Grundwassererschließung (Brunnenbohrungen) ist grundsätzlich unzulässig.	

19.4.	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.	
19.5.	Auf die Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln innerhalb von Wasserschutzgebieten aus der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung „Westpfalz“ vom 17.02.2025 wird verwiesen.	
20. Hinweise		
20.1.	**Verfahren** - Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ 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.	
20.2.	**Erneuerbare Energien** - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.	
20.3.	**Starkregen**	
20.3.1.	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die 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. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.	
20.3.2.	- Bei Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.	

20.3.3.	- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.	
20.3.4.	- Es wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird empfohlen ggf. entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z. B. Angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz).	
20.3.5.	- Sollten Baustelleneinrichtungen in gefährdeten Bereichen notwendig sein, wird angeraten auf eine entsprechende Abdrift-Sicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.	
20.4.	**Denkmalschutz** - Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. - Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in der Friedensstraße das Kulturdenkmal: Kriegerdenkmal 1914/1918 und 1939/45, 1950er Jahre, Figurengruppe, Sandstein. Weitere Kulturdenkmäler sind nicht bekannt und/oder gelistet. - In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um ein Hügelgräberfeld sowie Einzelfunde der Hallstatt- und Latenezeit (Fundstelle Rodenbach 1 a). - Sollte im Zuge der Planungs- oder Baumaßnahme jedoch eine weitere Denkmalvermutung in Erscheinung treten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und das weiter Vorgehen ist abzustimmen. - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig 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 Maßnahme 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 Ort entfernt werden.	
20.5.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - Auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 30.01.2025 wird verwiesen.	
20.6.	**Waldabstand** - Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes grenzt Wald an. Die Bestandsbebauung unterschreitet hier den empfohlenen Waldabstand. - Das Forstamt empfiehlt daher eine verkehrssichere Waldrandgestaltung mit Einverständnis der Waldbesitzenden, welche mittels öffentlich-rechtlicher Baulast oder privatrechtlicher Grunddienstbarkeit dauerhaft gewährleistet wird. - Die Einhaltung des Waldabstandes für künftige Bebauungen wird empfohlen.	
20.7.	**Boden und Baugrund** - Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. - Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständeurngen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	

20.8.	**Geologiedatengesetz (GeolDG)** - Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. - Das LGB empfiehlt, den Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) zur Übermittlung der Daten zu verpflichten.	
20.9.	**Pfalzgas GmbH** - Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. - Auf die Stellungnahme der Pfalzgas GmbH vom 03.02.2025 wird verwiesen.	
20.10.	**Pfalzwerke Netz AG** - Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. - Auf die Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG vom 28.02.2025 wird verwiesen.	
20.11.	**Schmutzwasser** - Es dürfen keine nachteiligen Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer durch den Umgang mit Abwasser hervorgerufen werden. Auch das Erreichen der Bewirtschaftungsziele darf nicht gefährdet werden (§ 27 WHG, Bewirtschaftungsziele). - Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen ist auch der Zustand der Entwässerungskanäle zu betrachten. Die Schmutz- und Mischwasserkanäle im öffentlichen Raum sowie auf den Privatgrundstücken müssen funktionstüchtig und vor allem dicht sein.	
20.12.	**Bodenschutz** - Innerhalb des Geltungsbereiches sind unmittelbar keine Altlastablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodeveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). - Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden. - Der Geltungsbereich grenzt südlich des westlichen Teils der Fuchsstraße unmittelbar an den im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Schadensfall mit der Reg.-Nr. 335 09 040 - 1501 „Schadensfall Reifenlager GEWE, Rodenbach“ an. Bei diesem Schadensfall kam es zu großflächigen Kontaminationen des Untergrundes und des Grundwassers, deren Ausbreitung nach neuesten Erkenntnissen nicht als abschließend gesichert gilt. - Auch um den Bereich des Schwimmbadparkplatzes sind laut der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Untergrundverunreinigungen durch per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) nicht sicher auszuschließen, was für etwaige Baumaßnahmen in diesem Bereich ggf. eine gesonderte bodenschutzfachliche Betrachtung nach sich zieht.	
20.13.	**Normen, Richtlinien** - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und der eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach möglich.	