
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Stadt Rodalben



7. Änderung des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“

Begründung

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“	1
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen	2
1.4 Versickerung von Niederschlagswasser und Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
2.1.1 Beleuchtung	4
2.1.2 Dachbegrünung	4
2.1.3 Drahtzäune	4
2.2 Dachformen und Dachneigungen	4
2.3 Dacheindeckungen	4
2.4 Werbeanlagen	5
2.5 Fassadenbegrünung.....	5
2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten.....	5
2.7 Bestehende Festsetzungen	5
Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“.....	6
3 Lage des Plangebiets und Planungserfordernis.....	6
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplans	8
3.2.1 Anlass der Planung	8
3.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen	9
4 Planungsvorgaben.....	10

4.1	Regionaler Raumordnungsplan	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	11
4.3	Bebauungsplan.....	12
4.4	Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden.....	13
4.5	Bestandserhebung.....	13
5	Planung	16
5.1	Städtebauliches Konzept	16
5.2	Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes	16
5.3	Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen	16
5.3.1	Wasserversorgung	16
5.3.2	Stromversorgung	16
5.3.3	Telekommunikationsdienstleistungen	16
5.4	Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.....	16
5.5	Belange des Umweltschutzes	18
5.6	Immissionsschutz	19
6	Begründung der zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	21
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen	22
6.4	Rückhaltung von Niederschlagswasser	24
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	25
6.5.1	Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen	25
6.5.2	Unbebaute Grundstücksflächen	25
6.6	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.....	26
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28

7.1.1	Beleuchtung	28
7.1.2	Dachbegrünung	28
7.1.3	Drahtzäune	29
7.1.4	Dachformen und Dachneigung	29
7.1.5	Dacheindeckungen und erneuerbare Energien	29
7.2	Werbeanlagen	29
7.3	Fassadenbegrünung.....	30
7.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten.....	30
8	Landschaftspflegerische Schutz – und Vermeidungsmaßnahmen.....	30
9	Auswirkungen der Planung.....	30
9.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	31
9.1.1	Nutzung	31
9.1.2	Lärm	31
9.1.3	Altlasten	32
9.2	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse.....	32
9.3	Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen	32
9.4	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	32
9.5	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	33
9.6	Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur.....	33
9.6.1	Wirtschaft/Arbeitsplätze	33
9.6.2	Land- und Forstwirtschaft.....	33
9.6.3	Post- und Telekommunikation.....	33
9.6.4	Sicherung von Rohstoffvorkommen	33
9.7	Belange der Mobilität und des Verkehrs	33
9.7.1	ÖPNV	33
9.7.2	Individualverkehr	34
9.7.3	Sonstige Belange.....	34

10 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	35
Radonvorsorge	35
Bodenschutz	35
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung	36
Geologiedatengesetz (GeolDG)	36
Archäologie	37
Auffüllung im Rahmen von Erschließungen	38
Schutz des Grundwassers	38
Schutz von Versorgungseinrichtungen	38
11 Verfahrensvermerke	40

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS „AM HANAUISCHEN ECK“

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 4 BauNVO)

Der Bereich des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes wird in ein Mischgebiet umgewandelt. Das Sondergebiet Pflege wird zu Teilen in ein Mischgebiet und in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die genaue Aufteilung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe. Tankstellen werden als unzulässig deklariert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 BauNVO sind in einem Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als unzulässig deklariert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In Mischgebiet 1 und in Mischgebiet 2 gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße „Eckstraße“, gemessen auf Höhe der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze. Eine Toleranz von $\pm 0,50$ m zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs ist zulässig. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung als Höhe über NHN angegeben und liegen zwischen 290,0 m und 294,0 m. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist dies der höchste Punkt der tragenden Dachkonstruktion, bei Pultdächern die höhere Dachkante. Die zulässigen First- und Traufhöhen sowie die maximalen Vollgeschosse sind gebietsweise wie folgt festgesetzt:

WA:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 6,50 m

Firsthöhe maximal: 11,50 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 290,0 m.

MI 1:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 7,00 m

Firsthöhe maximal: 12,00 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 290,0 m.

MI 2:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 8,00 m

Firsthöhe maximal: 12,50 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 292,0 m (Osten) und 293,0 m (Westen).

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den beiden Mischgebieten wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, unterirdische Zisternen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Zufahrten und Zuwegungen

Zufahrten und Zuwegungen zu den Hauptgebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie der ordnungsgemäßen Erschließung der Grundstücke dienen. Die Flächen für Zufahrten und Zuwegungen sind möglichst versickerungsfähig herzustellen.

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es muss ein Mindestabstand von 5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplatznachweise sind bei der Baugenehmigung vorzulegen.

1.7 Versickerung von Niederschlagswasser und Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist wirksam vor Ort zu versickern. Auf die Arbeits- und Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), u. a. das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Bauten nur energiesparende Lampen (z. B. LED) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie das flächige Anstrahlen von Wänden wird für den Zeitraum von 23:00 Uhr bis 7:00 Uhr verboten. Leuchtkörper sind generell so auszurichten, dass keine direkte Blendwirkung auf angrenzende Wohngebäude erfolgt.

2.1.2 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die durchwurzelbare Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Für neu zu errichtende Nebengebäude sind Flachdächer verpflichtend. Diese sind extensiv zu begrünen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

2.1.3 Drahtzäune

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen aus Drahtzaun nur in Kombination mit Hecken zulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, dass ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden eingehalten wird, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, vor allem Igel, zu gewährleisten. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

2.2 Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Plangebiet, sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch in den Mischgebieten (MI) für Hauptgebäude nur Flach-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächer beträgt 11° bis 40°. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig.

2.3 Dacheindeckungen

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der gewerblichen Leistung zulässig. Blinkende, leuchtende oder andere nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

In Zeit von 23.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist ausschließlich eine insektenfreundliche Hintergrundbeleuchtung für Werbeanlagen mit einer warmweißen LED-Lichtquelle (≤ 3.000 Kelvin) zulässig.

2.5 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Es wird empfohlen fensterlose bzw. fensterarme Fassaden mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m freie Wandfläche kann eine Kletterpflanze gesetzt werden.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Für unbebaute Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien.

Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen.

Vorgärten von Wohnhäusern dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Schutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Kies- oder Steingärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.7 Bestehende Festsetzungen

Alle sonstigen getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit und gelten ebenso für den Bereich der Änderung.

BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM HANAUISCHEN ECK“

3 LAGE DES PLANGEBIETS UND PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

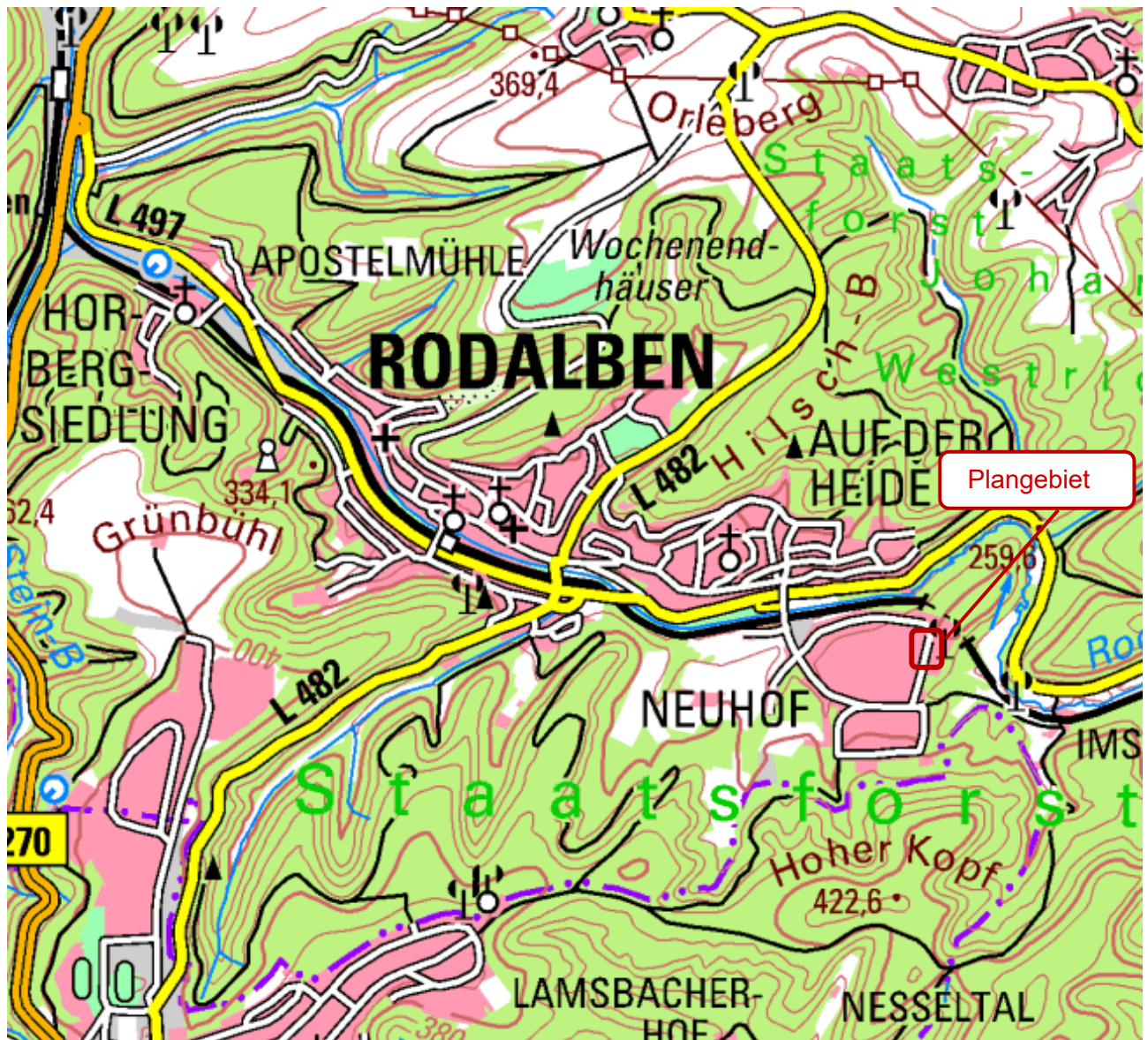
Die Stadt Rodalben liegt im Landkreis Südwestpfalz, in der Verbandsgemeinde Rodalben. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neuhof. Dort liegt es am östlichen Rand des Siedlungskörpers.

Von der Planung betroffen sind ganz oder in Teilen die Flurstücke 7254/138, 7254/137, 7254/132, 7254/59, 7254/15, 7254/14, 7254/68, 7254/134, 7254/133 und 7254/64. Zusätzlich sollen die FStNr. 72554/119, 7254/112, 7254/105 ebenfalls als Mischgebiet überplant werden. Zudem wird angestrebt die FStNr. 7254/120, 7254/118, 7254/113, 7254/111, 7254/106 und 7254/104 in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,0 ha.

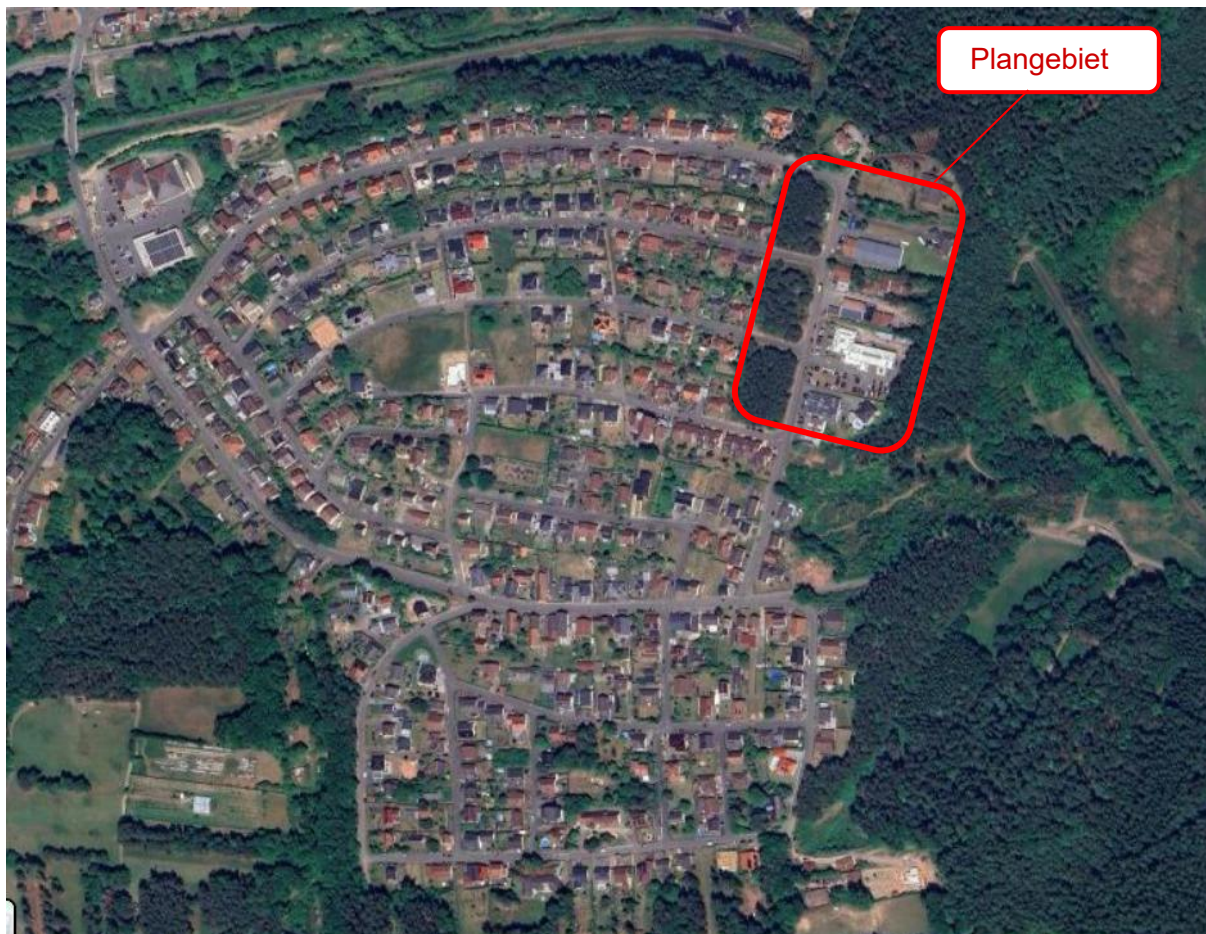
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Quelle: LANIS Rheinland – Pfalz, Januar 2025

Abb. 2: Plangebiet



Quelle Luftbild: LANIS Rheinland-Pfalz; Stand Januar 2026

3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplans

3.2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Rodalben liegt landschaftlich attraktiv im Pirmasenser Hügelland. Anlass der Bebauungsplanänderung ist, dass aufgrund der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“, 4. bzw. 2. Änderung, das FISTNr. 7254/118 nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden kann, obwohl dies in einem Wohngebiet WA liegt. Die Stadt Rodalben hat dieses Grundstück vor vielen Jahren als Bauplatz veräußert. Nunmehr beabsichtigt der Eigentümer den v. g. Bauplatz zu bebauen. Hinzu kommt die Änderung des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes in ein Mischgebiet, da die dort vorherrschende Durchmischung von Gewerbe und Wohnen den vorgegebenen Bedingungen eines Gewerbegebietes nicht mehr entspricht.

3.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Rodalben möchte einen bereits bestehenden Bebauungsplan ändern.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da für den betreffenden Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und nur ein kleiner Teil des Plans betroffen ist, kommt nur eine Änderung der bestehenden Satzung in Frage. Der Gebietscharakter der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird von einem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche geändert. Die als aktuell dargestellte Sonderbaufläche „Pflege“ wird berichtigt in eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche. Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen berührt werden, wird die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ausgeschlossen. Allerdings werden die Voraussetzungen für eine Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs nach § 13a BauGB erfüllt, wonach ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann. Entsprechend des § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird im Rahmen des § 2 Abs. 4 BauGB daher für die Änderung des Bebauungsplans keine Umweltprüfung benötigt, sowie von der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Die Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan allerdings erst nach der Änderung des Bebauungsplans geändert, ergänzt oder berichtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dahingehend nicht beeinträchtigt.

Der Beschluss zur 7. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am _____ gefasst.

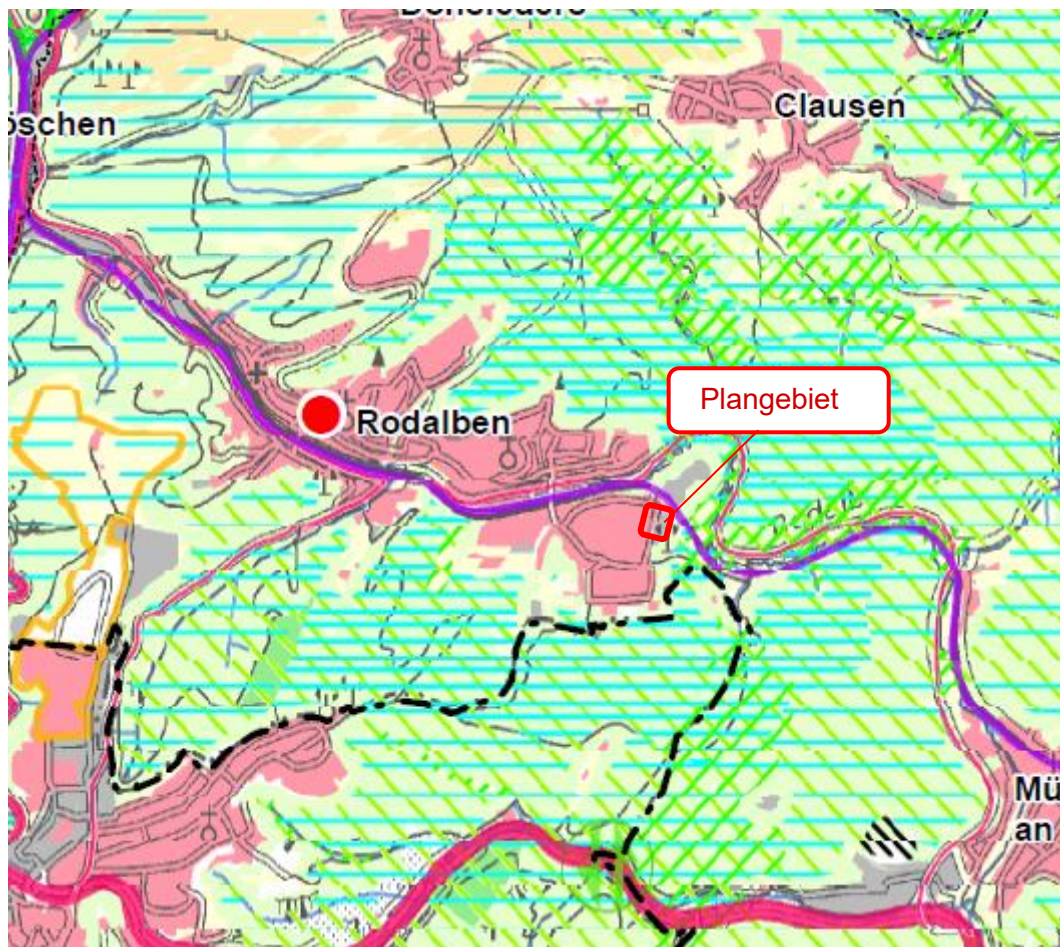
4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz zeigt für die Stadt Rodalben vorrangig Siedlungsflächen. Sie ist als Grundzentrum ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich Siedlungsflächen für Wohnen, sowie Industrie und Gewerbe. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, wie beispielsweise für die Sicherung von Grundwasser, des regionalen Biotopverbundes oder Erholung und Tourismus sind nicht unmittelbar von der Planung betroffen, grenzen lediglich an den Siedlungskörper an. Das Plangebiet ist unmittelbar umgeben von sonstigen Waldflächen. Des Weiteren verlaufen durch die Stadt eine überregionale Schienennetzverbindung sowie eine regionale Straßennetzverbindung.

Die im ROP dargestellte Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe wird durch die Festsetzung eines Mischgebiets städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die geplante Nutzung dient der Stärkung innerörtlicher Entwicklungspotenziale, verbessert die Nutzungsdurchmischung und trägt zur Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahmen bei. Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet bleiben erhalten, die Wohnnutzung wird in einem verträglichen Umfang ermöglicht. Eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzung ist nicht ersichtlich.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan IV, 2020

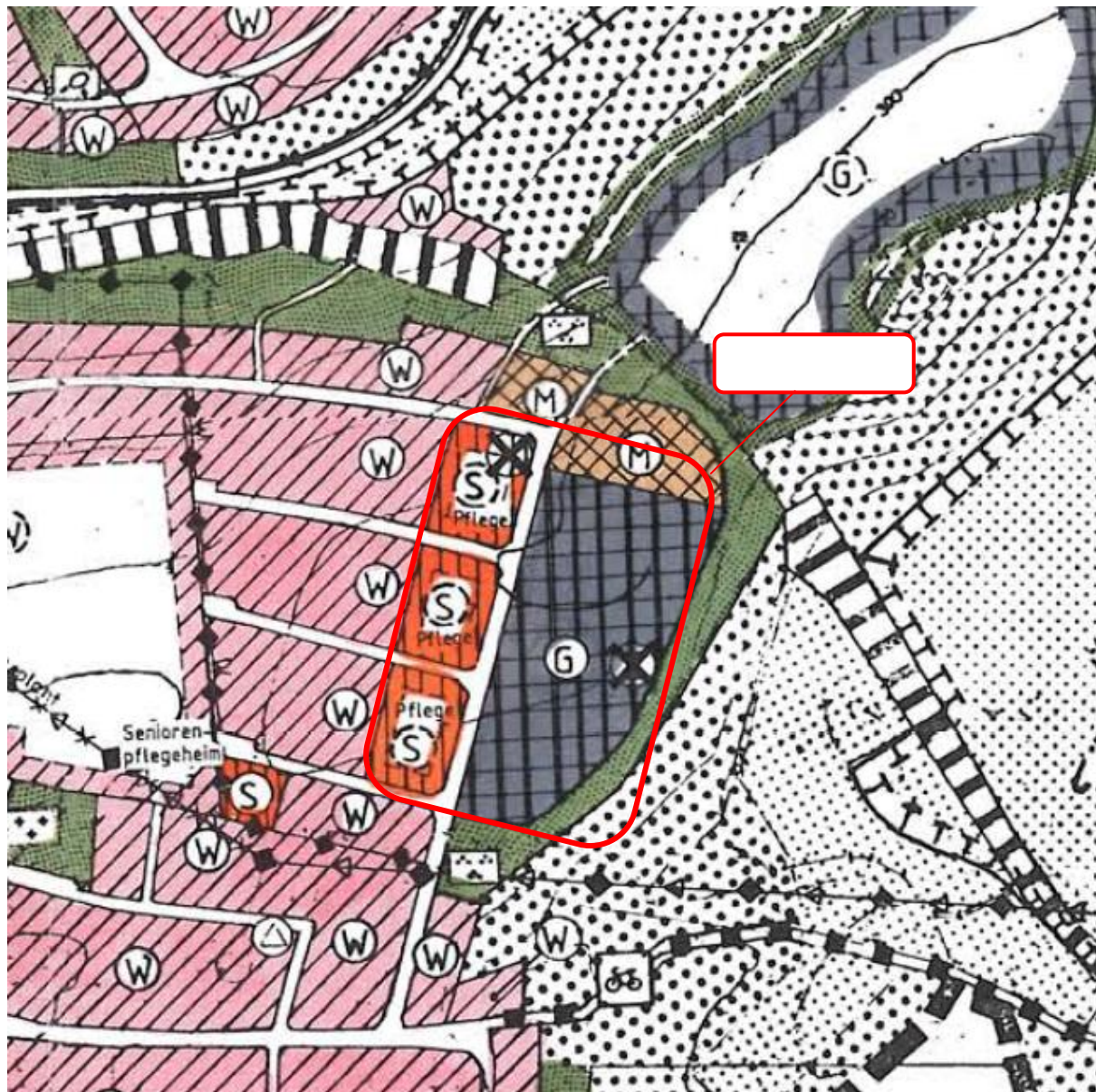
4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für das Plangebiet im Stadtteil Neuhof eine gewerbliche Baufläche, sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflege dar und entspricht mit dieser Darstellung nicht mehr dem Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes. Dahingehend wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB nach der laufenden Änderung des Bebauungsplans berichtigt. Angrenzend befinden sich im Norden des Plangebietes eine Mischfläche, sowie umliegend eine Park- bzw Grünanlage.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind sowohl das Gewerbegebiet als auch die Sonderbaufläche „Pflege“ mit dem Planzeichen für mögliche Bodenbelastungen gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung basiert auf registrierten Ablagerungsstellen (Bauschutt, Erdaushub).

Im Zuge der vorliegenden Änderung und der Umwandlung in gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) wird die Darstellung angepasst. Die Belange des Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren zu prüfen und zu berücksichtigen.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Rodalben

4.3 Bebauungsplan

Der 1. Änderungs- und Erweiterungsplan zum genehmigten Bebauungsplan vom 17.07.1984 „Am Hanauischen Eck“ wurde im Jahr 1986 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Plan ist als Ursprungsplan anzusehen. Es folgten noch 6 weitere Änderungen, die unter anderem Änderungen an den Festsetzungen hinsichtlich Vollgeschoßen, GFZ, Traufhöhe

und Dachneigung nach sich zogen. Die zuletzt gültige Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 2004.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Hanauischen Eck“ (1986)



4.4 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden

Im Plangebiet sind Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Stätten von Altablagerungen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben nachrichtlich ausgewiesen. Grundlage hierfür sind Hinweise auf frühere Ablagerungen (z. B. Bauschutt, Erdaushub). Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Unabhängig davon sind die Belange des Bodenschutzes im weiteren Verfahren sowie im Rahmen konkreter Bauvorhaben zu prüfen und zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bauverbotszonen klassifizierter Straßen. Bergbauanlagen sind weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung vorhanden. Auch landwirtschaftliche Betriebe sind nicht im oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.5 Bestandserhebung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Rodalben im Stadtteil Neuhof. Innerhalb des Stadtteils befindet sich das zu beplanende Areal im Osten des Siedlungskörpers und grenzt dort direkt an den umliegenden Pfälzer Wald an, wo sich auch der bekannte

Felsenwanderweg befindet. Durch das Plangebiet hindurch führt die Eckstraße, die sich im Norden in die Kettelerstraße trennt. Dazwischen gehen die Bodelschwinghstraße, die Albert-Schweizer-Straße, sowie die Marie-Juchacz-Straße von der Eckstraße in Richtung Westen ab. Östlich der Eckstraße befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe: Ein Autohaus, zwei Schuhhäuser, eine Dachdeckerei. An der Ecke Eckstraße und Albert-Schweizer-Straße existiert eine Bushaltestelle.

Abb. 6 & Abb. 7: Blick von der Eckstraße von Norden auf Süden und von Süden nach Norden



Abb. 8 & Abb. 9: Blick auf das Plangebiet von der Marie-Juchacz-Straße, Blick auf einen Bauplatz von der Marie-Juchacz-Straße



**Abb. 10 & Abb. 11: Blick auf das Plangebiet von der Bodelschwinghstraße aus,
Bushaltestelle Ecke Eckstraße und Albert-Schweizer-Straße**



5 PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Das im Osten des Plangebiets gelegene Gewerbegebiet entspricht nicht mehr seiner Nutzungsart. Dahingehend soll es in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um so die bereits bestehende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe weiter zu fördern und zu genehmigen. Dies bringt mehr Flexibilität, sowie mehr Möglichkeiten an Wohnraum in den Stadtteil, ohne dass die angesiedelten Gewerbebetriebe einen Nachteil erleiden müssen. Zudem steht die Tür für die Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Handelsbetrieben offen. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflege wird zu teilen ebenfalls in ein Mischgebiet, als auch in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. So soll die Nachfrage an Wohnraum in dem Stadtgebiet nachgekommen werden, sowie zusätzliche Fläche für Gewerbe und Handel, aber auch Wohnen geschaffen werden.

5.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt entlang der bestehenden Eckstraße und wird über diese erschlossen.

5.3 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen

5.3.1 Wasserversorgung

Anschlüsse für Wasser sind im Plangebiet vorhanden.

5.3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch Anschlusspunkte an bestehende Leitungen ermöglicht.

5.3.3 Telekommunikationsdienstleistungen

Die Erschließung des Gebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen wird durch die Verbandsgemeinde Rodalben und die Stadt Rodalben selbst geregelt. Anschlussmöglichkeiten an Telekommunikationsleitungen sind in der Ortslage vorhanden.

5.4 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers

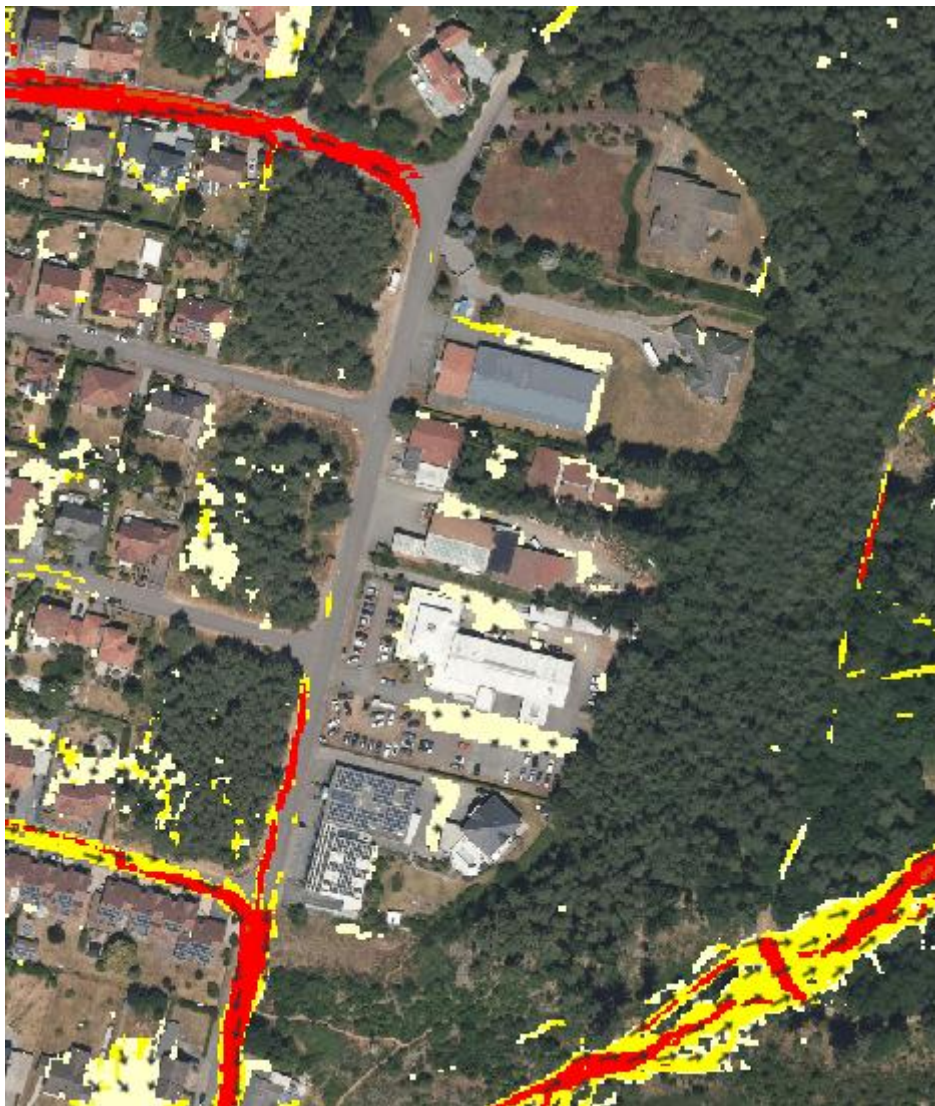
Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanalleitungen entsorgt. Hinsichtlich Wassertiefe und Fließgeschwindigkeiten, sowie Fließrichtung des sich ansammelnden Oberflächenwassers geht für den geplanten Geltungsbereich keine Gefahr aus.

Abb. 12: Auszug aus der Starkregenkarte, Wassertiefen und Fließrichtung bei außergewöhnlichem Starkregen



Quelle: Wasserportal RLP, Januar 2026

Abb. 13: Auszug aus der Starkregenkarte, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung bei außergewöhnlichem Starkregen



Quelle: Wasserportal RLP, Januar 2025

5.5 Belange des Umweltschutzes

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB, auf das § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Bezug nimmt, kann gem. § 13a Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Es ergeben sich durch die Planung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG. Störungstatbestände treten in sehr geringer Form durch Lärm während der Bauphase sowie den minimalen Verlust von Flächen zur Nahrungsaufnahme auf. Darüber hinaus geht zu einem geringen Teil belebter Boden verloren.

5.6 Immissionsschutz

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben sind die Vorschriften zum Immissionsschutz, insbesondere über die schalltechnischen Grenzwerte in den ausgewiesenen Gebieten, zu berücksichtigen.

6 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Die Umwandlung des bislang im Osten des Plangebietes festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet sowie die teilweise Umwandlung des Sondergebietes „Pflege“ in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsanforderungen vor Ort.

Die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde und der tatsächlich vorliegenden Nutzung im Gebiet. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine stärkere Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen und damit eine funktionale und lebendige Siedlungsstruktur zu schaffen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine verträgliche Kombination von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen ermöglicht, die insbesondere der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient.

Die teilweise Umwandlung des Sondergebietes „Pflege“ trägt der Tatsache Rechnung, dass die ursprünglich angestrebte Nutzung in dieser Form nicht mehr vollständig umgesetzt wird bzw. ein darüber hinausgehender Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird insbesondere dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen und eine dem Standort angemessene Wohnnutzung gesichert.

Gleichzeitig wird durch die Gliederung in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet eine abgestufte Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes erreicht. Während das Allgemeine Wohngebiet vorrangig dem Wohnen dient und somit einen ruhigen Wohncharakter sicherstellt, ermöglicht das Mischgebiet eine größere Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Wahrung der Wohnverträglichkeit, sowie einen geregelten Übergang zu dem ehemaligen Gewerbegebiet im Osten.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen, insbesondere von Tankstellen sowie im Mischgebiet zusätzlich von Vergnügungsstätten, erfolgt zur Sicherung der Wohnqualität, zur Vermeidung zusätzlicher Immissionsbelastungen sowie zur Wahrung eines ortsverträglichen Gebietscharakters.

Insgesamt trägt die Änderung der Art der baulichen Nutzung den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung und stellt eine angemessene Abwägung zwischen den Anforderungen an Wohnen, Arbeiten und Versorgung dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eine aufgelockerte, dem Wohnen dienende Bebauungsstruktur angestrebt. Diese Werte orientieren sich an den in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen und gewährleisten eine angemessene Durchgrünung sowie ausreichende Freiflächen. Gleichzeitig wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die den heutigen Anforderungen an flächensparendes Bauen gerecht wird.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 eine höhere bauliche Dichte zugelassen, um der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe Rechnung zu tragen. Insbesondere im Mischgebiet ist eine intensivere Nutzung städtebaulich gewünscht, um eine wirtschaftliche Flächennutzung zu ermöglichen und die Funktionsvielfalt des Gebietes zu stärken. der Festsetzungen unabhängig von der jeweiligen Dachform sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl darf nur durch Terrassen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht mehr Nutzungsspielraum des Grundstücks, ohne das Hauptgebäude zu vergrößern. Dies spricht für eine höhere Flexibilität der Bauherren, die so die zusätzliche Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert in Form von Mülltonnenplätzen, PKW-Stellplätzen usw. nutzen können. Hinzu kommt keine städtebauliche Überforderung des Gebietes, da die Gebäudegrundfläche begrenzt bleibt, es handelt sich nur um untergeordnete Anlagen, die eine Überschreitung der GRZ umfasst. Mit dieser ist außerdem eine klar definierte Obergrenze gesetzt und eine Ausdehnung limitiert, sodass eine Überversiegelung verhindert wird.

Es soll ein hohes Maß an unversiegelter Fläche gewährleistet werden, um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. Die vergangenen Trockenperioden und sinkende Grundwasserstände zeigen wie bedeutsam Freiflächen zur Bildung von Grundwasser sind. Die Festsetzung dient somit der Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung dazu bei, eine ausgewogene Balance zwischen baulicher Dichte, funktionaler Nutzung und städtebaulicher Qualität zu gewährleisten und die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB umzusetzen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Um die Festsetzungen für die Genehmigungsbehörde sowie die künftigen Bauherren gut nachvollziehbar zu gestalten, wurde auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet und stattdessen die Höhenentwicklung über die Trauf- und Firsthöhe geregelt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung der Gebäudehöhen und der Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und keine unverhältnismäßigen Höhenentwicklungen entstehen.

Durch die differenzierte Festsetzung der Höhen in den einzelnen Baugebieten wird eine abgestufte städtebauliche Entwicklung erreicht. Während im Allgemeinen Wohngebiet mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,50 m eine eher zurückhaltende und wohnorientierte Bebauung gesichert wird, ermöglichen die etwas

höheren Werte in den Mischgebieten eine stärkere bauliche Ausnutzung und damit eine funktionale Nutzungsmischung.

Die Festlegung eines einheitlichen unteren Bezugspunktes auf Grundlage der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße „Eckstraße“ gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO dient der eindeutigen und rechtssicheren Bestimmung der Gebäudehöhen. Dieser Punkt ist nicht veränderbar wie beispielsweise das natürliche Gelände. Durch die Angabe der Bezugspunkte in Metern über NHN wird eine klare Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der Höhenentwicklung gewährleistet. Die zulässige Toleranz von $\pm 0,50$ m trägt den örtlichen Geländeverhältnissen Rechnung und ermöglicht eine flexible Anpassung an das natürliche Relief.

Der obere Bezugspunkt wird einheitlich als höchster Punkt des Daches definiert, um eine klare und eindeutige Anwendung der Festsetzungen unabhängig von der jeweiligen Dachform sicherzustellen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Sicherung einer klaren räumlichen Struktur innerhalb des Plangebietes. Durch die Baugrenzen wird der Bereich definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, während gleichzeitig ausreichende Freiflächen zur Durchgrünung, Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO trägt dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauungsstruktur Rechnung. Durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird eine maßstäbliche, dem Ortsbild angepasste Bebauung sichergestellt. Gleichzeitig wird eine übermäßige bauliche Verdichtung, insbesondere durch größere Baukörper oder geschlossene Bauweisen, vermieden.

Auch in den Mischgebieten wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das bestehende Umfeld zu gewährleisten. Trotz der im Mischgebiet vorgesehenen

Nutzungsmischung wird somit eine städtebaulich geordnete und hinsichtlich der Baukörpergröße kontrollierte Entwicklung sichergestellt.

Die Einzelhausbebauung verhindert im Gegensatz zu einer reinen Doppelhausbebauung oder auch Reihenhäusern außerdem einen geschlossenen „Riegel“, der die Kaltluftzufuhr erschwert. Nachts strömt kalte Luft aus der freien Fläche in die bebauten Ortslagen, durch die seitlichen Abstände zwischen den Häusern kann die Luft weiterhin zirkulieren und ausgetauscht werden. Eine natürliche Abkühlung über Nacht wird somit weiterhin ermöglicht. Doppelhäuser ermöglichen eine kompakte, aber trotzdem individuelle Wohnbebauung, die sich gut in unterschiedlich strukturierte Baugebiete einfügt. Außerdem bieten sie ein gutes Verhältnis von Wohnnutzung und Flächeninanspruchnahme, zudem begünstigen sie eine wirtschaftliche Nutzung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um für die künftigen Bauherren ausreichenden Freiraum in der Platzierung der Gebäude zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum zu schaffen und die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes nachhaltig zu sichern.
zu halten.

6.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zulässige Nebenanlagen sollen die typische Wohnnutzung, z. B. durch Terrassen oder auch Geräteschuppen, ergänzen. Die Nebenanlagen sind in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straße zu errichten, um die problemlose Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen und zu verhindern, dass Nebenanlagen zu dicht an die Straßen heran gebaut werden. Zusätzlich sollen genügend Flächen für Vegetation oder auch den ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die Abstandsfläche von 3,00 m zur Straße kann beispielsweise als Vorgarten oder Stellplatz genutzt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, Stellplätze für Sammelbehälter wie Mülleimer und Wertstoffbehälter, unterirdische Zisternen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Anlagen für erneuerbare Energien. Die genannten Ausnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, um die Nutzung der privaten Flächen nicht übermäßig einzuschränken.

6.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Anzahl der Fahrzeuge pro Haushalt nimmt immer weiter zu und der steigende Parkdruck macht vielen Kommunen zu schaffen. Um diesem Problem zu begegnen wird im Bebauungsplan geregelt, dass mindestens 2 Parkplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Generell gilt es so viele Stellplätze herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften erforderlich sind. Auf diese Weise muss der Bebauungsplan nicht geändert werden, sollten sich die Rechtsvorschriften für die Anzahl der Stellplätze ändern. Die Stellplätze können auch in Form von Garagen oder Carports vorgehalten werden. Der Stellplatznachweis ist bei der Beantragung der Baugenehmigung ebenfalls vorzulegen.

6.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort dient der nachhaltigen Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes sowie der Entlastung der bestehenden Entwässerungssysteme. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet zu halten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Durch die dezentrale Versickerung wird die Grundwasserneubildung gefördert und gleichzeitig die Abflussmengen in die Kanalisation reduziert. Dies trägt insbesondere bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Überlastungen der Entwässerungsinfrastruktur bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung.

Die Bezugnahme auf die einschlägigen Regelwerke, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1, stellt sicher, dass Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik erfolgen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Maßnahmen sowohl technisch funktionsfähig als auch umweltverträglich umgesetzt werden.

Die Festsetzung entspricht damit den Zielen eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgangs mit Niederschlagswasser im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Durch die landespflegerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird dem zwingend zu beachtenden Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die genannten Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung unter den Punkten 6.7.1 bis 6.7.2 dienen unter anderem der Entschärfung der Gefährdungssituation im Falle eines Starkregens (siehe Starkregenkarte, Sturzflutentstehungsgebiet Abb. 12) sowie der Grundwasserneubildung. Durch Dachbegrünung und begrünte, unversiegelte Grundstücksflächen können Hitzeinseln gemindert werden. Grünstrukturen heizen sich zum einen weniger auf als befestigte Flächen. Zum anderen kühlen sie ihre Umgebung durch den Verdunstungseffekt. Die folgenden Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur, Landschaft sowie den Menschen minimieren.

6.7.1 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass unbebaute Flächen, Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit versickerungsfähigen Materialien angelegt werden. Je niedriger der Versiegelungsgrad, desto mehr Wasser kann versickern und zur Grundwasserneubildung dienen. Starkregenereignisse nehmen immer weiter zu, alle befestigten Flächen erhöhen zusätzlich den Oberflächenabfluss. Durch offene Flächen wird der Wasserabfluss verzögert und die Kanalisation entlastet. Das Risiko von Überschwemmungen wird somit vermindert.

6.7.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten im Wohngebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden und sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten- und Grünflächen anzulegen. Der Zusatz „und dauerhaft zu erhalten“ dient der Verdeutlichung, dass die Pflanzbindung nicht mit der einmaligen Herstellung erlischt.

Pflanzen verbessern das Mikroklima indem sie durch Verdunstung Feuchtigkeit an die Umwelt abgeben und die Umgebungstemperatur senken. Bäume entwickeln auf zwei Arten einen Kühlenden Effekt. Zum einen spenden sie Schatten und verhindern somit ein Aufheizen, zum anderen kühlen Bäume ihre Umgebung durch Verdunstung.

Des Weiteren erhitzen sich bepflanzte Flächen deutlich weniger als unbepflanzte. Vor dem Hintergrund immer wärmerer Sommer stellen diese Festsetzungen ein Mittel dar, die spürbaren Wetterfolgen abzumildern. Zusätzlich reduzieren Pflanzen die Luftschadstoffbelastung (z. B. Feinstaub) und verbessern daher die Luftqualität ihrer Umgebung.

Unversiegelte Flächen dienen der Grundwasserneubildung und leisten damit einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der Lebensgrundlage des Menschen. Bei Starkregenereignissen hilft der verzögerte Oberflächenabfluss Überschwemmungen zu vermeiden und die Kanalisation zu entlasten. Die angrenzenden Wohngebiete weisen einen hohen Anteil an Grünstrukturen auf, das neue Wohngebiet soll sich daran anschließen und in die Umgebung einfügen. Bei dem Bebauungsplan ist es daher sinnvoll ein gewisses Maß an Vegetation festzusetzen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie fügen sich nicht in die Gestaltung der Nachbarschaft und vermindern die Artenvielfalt. Des Weiteren speichern Steingärten über Tag die Wärme und geben diese nachts an ihre Umgebung ab. So wird die nächtliche Abkühlung der Wohngebiete verhindert und Hitzeinseln entstehen. Dies hat negative Auswirkungen auf die Vegetation, den Wasserverbrauch (Gartenbewässerung) sowie das Wohlbefinden des Menschen.

6.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien werden Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung explizit im Geltungsbereich auf 50% der Dachfläche von Hauptgebäuden festgesetzt. Ein Gesetzentwurf für eine bundesweite Solarpflicht liegt bereits vor. Um das Ziel Klimaneutralität 2045 zu erreichen, sollen ab Mitte 2022 verpflichtend Photovoltaik/Solaranlagen auf Neubauten zu errichten und zu betreiben sein. In Rheinland-Pfalz ist ab dem 1. Januar 2023 bereits auf Dächern gewerblich genutzter Neubauten die Installation von Photovoltaikanlagen verpflichtend.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Klima kann sich durch die Nutzung solcher Anlagen ebenfalls eine Ersparnis bei den Nebenkosten für die künftigen Bewohner ergeben. Die Festsetzung sichert auch, dass die maximale Gebäudehöhe durch die Anlagen nicht überschritten wird.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Gebäuden nur energiesparende Lampen, zum Beispiel LED-Lampen (keine oder möglichst geringe Blauanteile), mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Ebenso ist festgesetzt, dass eine Ausstrahlung der Lampen nach oben oder auch eine flächige Abstrahlung von Wänden zu vermeiden ist. Die Leuchtmittel sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu wählen. Es gilt die Maxime „So viel Licht wie nötig, so wenig Licht wie möglich“.

Zu viel nächtliche Beleuchtung kann dazu führen, dass nachtaktive Tiere, wie z. B. Fledermäuse später erwachen und dadurch weniger Zeit für die Nahrungsaufnahme haben. Fledermäuse sind eine besonders gefährdete Ordnung der Säugetiere. Sämtliche hier vorkommenden Fledermausarten stehen unter Artenschutz. Künstliche Lichtquellen ziehen insbesondere Insekten an, die sich beim Aufprall mit den Leuchtgehäusen verletzen oder getötet werden. Eine starke Beleuchtung von Wohngebieten kann außerdem Zugvögel irritieren. Künstliches Licht hat nachweislich negative Auswirkungen auf den Menschen und stört dessen Hormonhaushalt. Häufig hat die künstliche Beleuchtung Schlafstörungen zur Folge. Zusätzlich nimmt durch die Lichtverschmutzung die Zahl der sichtbaren Sterne ab. Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde getroffen, da sie dazu beiträgt, schädliche Auswirkungen auf Menschen und Tiere zu minimieren. Außerdem werden durch Energiesparlampen CO₂ und Kosten eingespart, neben der Nachhaltigkeit auch bei den steigenden Energiepreisen ein wichtiger Faktor.

7.1.2 Dachbegrünung

Die Zulässigkeit sowie die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung bei neu errichteten Nebengebäuden dienen der Verbesserung des lokalen Mikroklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Förderung der Biodiversität. Dachbegrünungen wirken temperaturnausgleichend, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und tragen zur Entlastung der Entwässerungssysteme bei. Die Festsetzung einer Mindestsubstratdicke stellt die Funktionsfähigkeit der Begrünung sicher. Der Bestandsschutz gewährleistet dabei eine angemessene Berücksichtigung bestehender baulicher Anlagen.

7.1.3 Drahtzäune

Die Festsetzung zur Ausführung von Drahtzäunen in Kombination mit Hecken dient als Vermeidungsmaßnahme. Kleinsäuger, insbesondere Igel, sollen geschützt werden. Die Maßnahme soll vermeiden, dass die Bewegungsfreiheit der Tiere eingeschränkt wird oder sich die Tiere verletzen und unterstützen damit den Biotopverbund. Die Festsetzung beschneidet nicht die Bau- oder Gestaltungsfreiheit der Eigentümer, Drahtzäune können noch verwendet werden, nur nicht ohne die Kombination mit einer Hecke oder mit einem durchgehenden Sockel. Alle weiteren Einfriedungen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

7.1.4 Dachformen und Dachneigung

Die Festsetzung zulässiger Dachformen und Dachneigungen dient der Sicherung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes und gewährleistet eine gestalterische Einheitlichkeit im Plangebiet. Gleichzeitig wird durch die Bandbreite zulässiger Dachformen eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Die Begrenzung der Dachneigungen verhindert überproportionale Gebäudehöhen und trägt zur Wahrung eines ausgewogenen Ortsbildes bei. Für untergeordnete bauliche Anlagen wird durch die Beschränkung auf flach geneigte Dächer eine optische Unterordnung gegenüber den Hauptgebäuden sichergestellt.

7.1.5 Dacheindeckungen und erneuerbare Energien

Die Zulässigkeit von Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien trägt den Zielen einer nachhaltigen Energieversorgung und des Klimaschutzes Rechnung. Die Begrenzung der Höhe aufgeständerter Anlagen dient der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild und stellt sicher, dass sich diese Anlagen gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen.

7.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung sowie der Ausschluss von auffälligen, fernwirksamen Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und der Vermeidung störender visueller Einflüsse. Die Vorgaben zur Beleuchtung tragen zusätzlich dem Schutz der Wohnruhe sowie dem Artenschutz Rechnung.

7.3 Fassadenbegrünung

Die Zulässigkeit und Empfehlung von Fassadenbegrünungen unterstützt die Durchgrünung des Plangebietes und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus leisten begrünte Fassaden einen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung und zur Förderung der Biodiversität.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien dienen der Minimierung der Bodenversiegelung und der Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Dadurch wird der Wasserhaushalt stabilisiert und die Belastung der Entwässerungssysteme reduziert.

Die Verpflichtung zur Begrünung ungenutzter Grundstücksflächen sowie das Verbot von Kies- und Steingärten dienen der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung, der Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Artenvielfalt. Gleichzeitig wird eine monotone und ökologisch wenig wertvolle Gestaltung vermieden.

Die Regelungen zur Einhausung oder Abschirmung von Müll- und Lagerflächen tragen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Ortsbildes bei.

8 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE SCHUTZ – UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sollen dazu dienen die negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu vermeiden, bzw. Flora und Fauna soweit möglich zu schützen. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich vom Bundesnaturschutzgesetz her.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt und die Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) reduziert werden.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans entsprechend dem Stand des Verfahrens darzulegen.

9.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

9.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung. Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, die sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an verträgliche gewerbliche Nutzungen gerecht wird.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Mischgebieten wird eine Nutzungskombination ermöglicht, die grundsätzlich auf Wohnnutzung ausgerichtet ist und lediglich solche gewerblichen Nutzungen zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird sichergestellt, dass von den zulässigen Nutzungen keine erheblichen Immissionen, insbesondere in Form von Lärm, Gerüchen oder Luftverunreinigungen, ausgehen.

Auch im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplante Nutzung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein, sodass keine Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Arbeitsbereichen entstehen. Vielmehr wird durch die Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe eine funktional ausgewogene und lebendige Siedlungsstruktur gefördert.

Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit sowie auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu erwarten.

9.1.2 Lärm

Im Plangebiet sind lärmintensive Nutzungen nicht zulässig, sodass sich dadurch keine störenden Emissionen ergeben. Auch in der Nachbarschaft sind keine lärmintensiven Anlagen und Nutzungen zulässig, die sich negativ auf den Geltungsbereich auswirken könnten.

9.1.3 Altlasten

Altlasten sind der Stadt Rodalben im Plangebiet nicht bekannt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind sowohl das Gewerbegebiet als auch die Sonderbaufläche „Pflege“ mit dem Planzeichen für mögliche Bodenbelastungen gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung basiert auf registrierten Ablagerungsstellen (Bauschutt, Erdaushub).

Im Zuge der vorliegenden Änderung und der Umwandlung in gemischte Bauflächen (M) wird die Darstellung angepasst. Die Belange des Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren zu prüfen und zu berücksichtigen.

9.2 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“ werden die Voraussetzungen für die Erschließung neuen Wohnraumes geschaffen. Die Festsetzungen zielen darauf ab, gesunde Wohnverhältnisse, mit ausreichenden Grünflächen und Abständen, zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen des Klimawandels auf den Menschen abzufedern und trotz der zusätzlichen Versiegelung bioklimatisch wirksame Strukturen zu erhalten.

9.3 Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen

Durch das neue Wohngebiet mit bis zu 10 Bauplätzen kann eine zusätzliche Nachfrage an sozialen, kulturellen und seelsorgerischen Einrichtungen entstehen. Die vorhandenen Versorgungsbereiche können die steigende Nachfrage abdecken und werden durch sie gestärkt.

9.4 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“ sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht betroffen. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Bauwerke im Plangebiet. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zutage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur unverzüglichen Meldung bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, verwiesen.

9.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erarbeitet. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan integriert sowie auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

9.6 Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur

9.6.1 Wirtschaft/Arbeitsplätze

Durch die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsflächen wird somit einer möglichen Zunahme an Einwohnern sowie der daraus resultierenden höheren Nachfrage bei der Nahversorgung werden Arbeitsplätze in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie gesichert und Wertschöpfung generiert.

9.6.2 Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht berührt.

9.6.3 Post- und Telekommunikation

Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und kann problemlos mit Telekommunikation erschlossen werden.

9.6.4 Sicherung von Rohstoffvorkommen

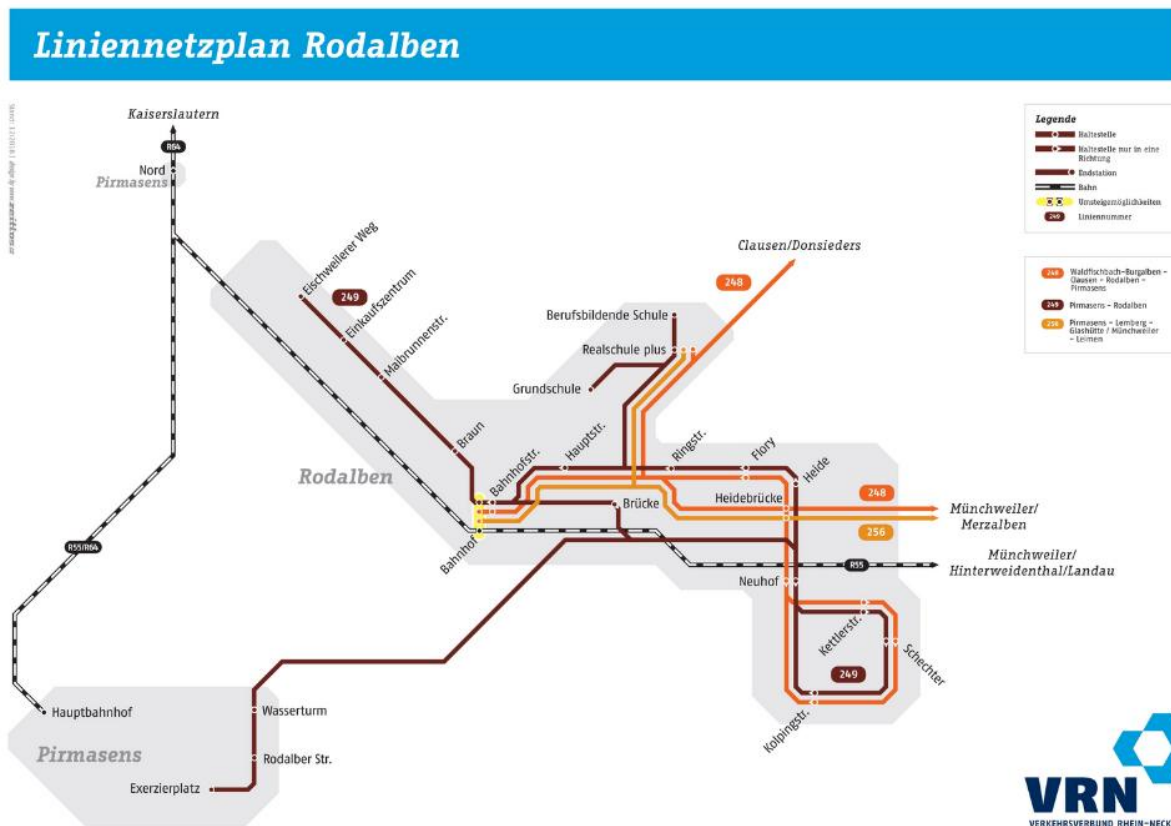
Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

9.7 Belange der Mobilität und des Verkehrs

9.7.1 ÖPNV

Die Stadt Rodalben wird vom VRN, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, mit den Linien 248 und 249 bedient. In unmittelbarer Umgebung vom Plangebiet befinden sich drei Haltestellen (Neuhof, Kettlerstraße und Kolpingstraße). Im Plangebiet selbst befindet sich eine Haltestelle (Autohaus Schechter). Zudem befindet sich in Rodalben ebenfalls ein Bahnhof, der sich ca. 2,5 km Luftlinie vom Plangebiet befindet.

Abb. 14: Liniennetzplan Rodalben



Quelle: Qeichtal Nahverkehr

9.7.2 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Eckstraße“ erschlossen, sowie an die daran angrenzende „Bodelschwinghstraße“, „Marie-Juchacz-Straße“, „Kettelerstraße“ und „Albert-Schweizer-Straße“. Auf den Baugrundstücken sind gemäß den Festsetzungen ausreichend Stellplätze für die Nutzung von Pkws vorzusehen, sodass der ruhende Verkehr im Plangebiet minimiert werden kann.

9.7.3 Sonstige Belange

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes sowie besondere Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

10 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Uran ist, wenn auch nur in geringer Konzentration, überall in der Erdkruste vorhanden, weshalb auch Radon als dessen Folgeprodukt dort überall entsteht. Das gasförmige Radon gelangt mit der Bodenluft über Klüfte und den Porenraum im Gestein und Boden in Gebäude. Ist das Radon erst im Gebäude, lagern sich die ebenfalls radioaktiven metallischen Zerfallsprodukte an feinste Staubpartikel in der Raumluft an und können lange Zeit in der Luft schweben und eingeatmet werden.

Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren. (Internetauftritt Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/>; Stand 06.01.2022).

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf ein, laut Radonprognosekarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial von 29,7 kBq/cbm und auf eine Radonkonzentration von 26,6 kBq/cbm in der Bodenluft hingewiesen (Stand März 2026).

Es wird darauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchführen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht außerdem die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz, Radon@lfu.rlp.de).

Bodenschutz

Für die Geltungsbereiche sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte

Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverdichtungen) vorliegen, sollten diese im Rahmen der Umweltprüfung auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden. Grundsätzlich wird bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Bei Abbruchmaßnahmen ist anfallendes Material entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorgaben schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Abfälle sind getrennt zu erfassen. Es gelten die Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie – bei technischen Bauwerken – der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des 8 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu 8 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <https://mkuem.rip.de/de/themen/klima-und-ressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/arbeitshilfen>) hingewiesen. Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten. Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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 und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
 Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Archäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
4. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Punkte 1-4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Auffüllung im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten. Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen. Zum 01.08.2023 trat die Ersatzbaustoffverordnung und die neugefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in Kraft.

Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Schutz von Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nur teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage der unterirdischen Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang 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 angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB)

Die Stadt Rodalben hat am das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Am Hanauischen Eck" beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Rodalben hat am die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Stadt Rodalben am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Rodalben hat am diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der Stadt Rodalben wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Rodalben, den

.....

(Claus Schäfer)
Stadtbürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Dilger GmbH
M.Sc. Bianca Theiß

Dahn, Mai 2026

Rodalben, den

.....

(Claus Schäfer)
Stadtbürgermeister