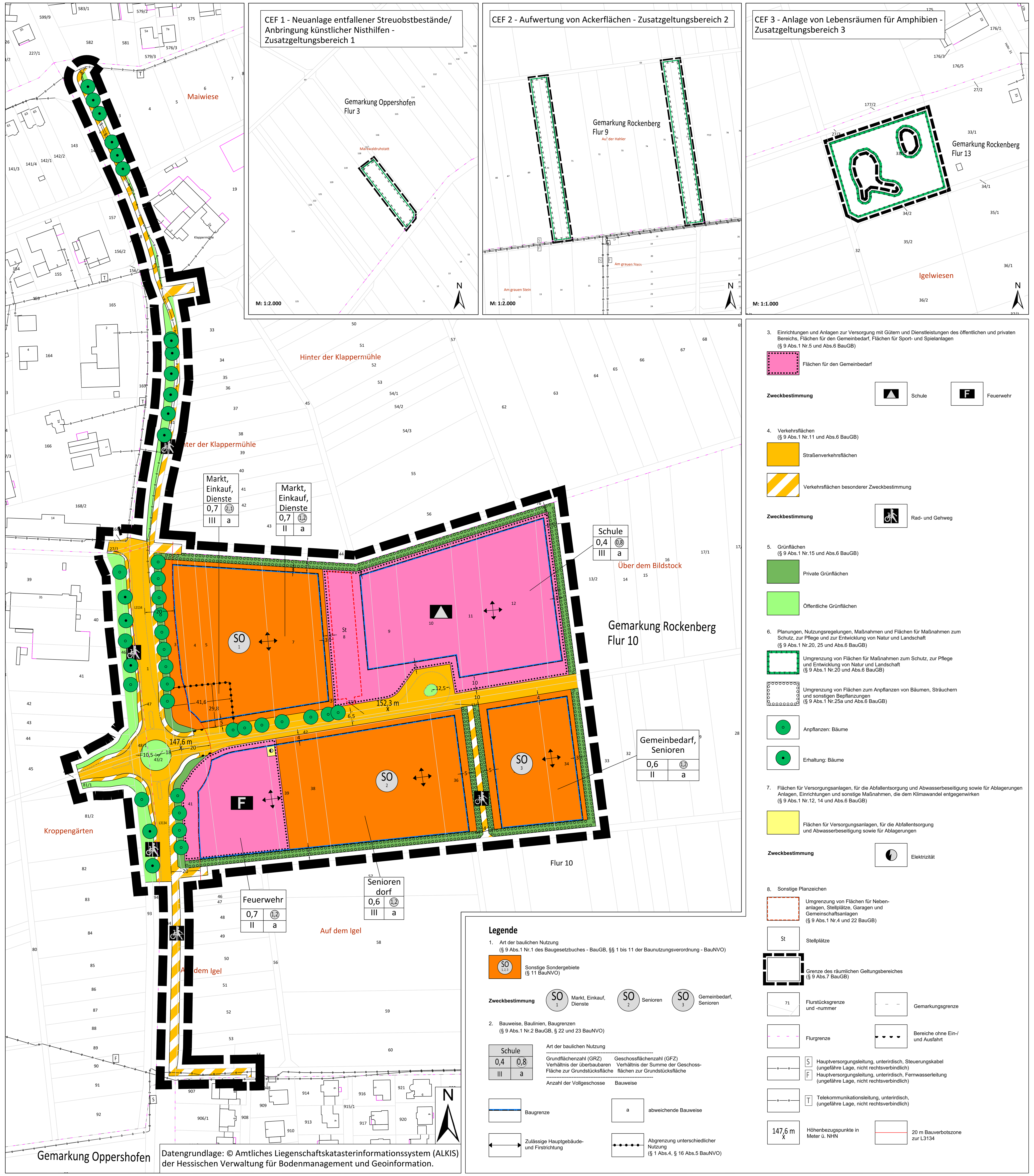
Bebauungsplan Nr. 12 „Burgweg“

Gemeinde Rockenberg, Gemarkung Rockenberg



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Sonstige Sondergebiete „Markt/ Einkauf/ Dienste“ – SO 1 (§ 11 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Markt/ Einkauf/ Dienste“ (SO 1) gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Markt/ Einkauf/ Dienst“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel/ Lebensmittel-SB-Markt,
- Ärztehaus,
- Apotheke,
- Sanitätspflegedienst,
- Bankzweigstelle/ Postfiliale,
- Geschäftsgebäude,
- Gebäude für freie Berufe,
- sowie Stellplätze und Besucherparkplätze.

Innerhalb des SO 1 darf ein großflächiger Einzelhandel/ SB-Markt/ Lebensmittel-Verbrauchermarkt errichtet werden.

Die Verkaufsfläche (VKF) des großflächigen Einzelhandels/ SB-Markts/ Lebensmittel-Verbrauchermarkts beläuft sich auf insgesamt maximal 2.000 m², davon:

- Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke, Gesundheits- und Pflegeartikel: mind. 1.800 m² VKF (= 90 %)
- Sonstige Sortimente: max. 200 m² VKF (=10 %).

1.1.2. Sonstige Sondergebiete „Seniorendorf“ – SO 2 (§ 11 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorendorf“ (SO 2) gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Senioren“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Seniorendorf,
- Barrierefreie Altenwohnungen,
- Räume zur Unterbringung und Versorgung von Senioren in Wohngruppen,
- ambulante Pflegeeinrichtungen,
- stationäre Pflegeeinrichtung,
- sowie Stellplätze und Besucherparkplätze.

1.1.3. Sonstige Sondergebiete „Gemeinbedarf/ Senioren“ – SO 3 (§ 11 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Gemeinbedarf/ Seniorendorf“ (SO 3) gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Gemeinbedarf/ Seniorendorf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für Gemeinbedarf,
- Anlagen für Senioren.

1.2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.2.1. Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Für das Plangebiet werden als Art der Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrstützpunktes.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen sozialer Zwecke zulässig:

- alle für den schulischen Betrieb des Feuerwehrzentrums erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- alle für den Betrieb der Feuerwehr erforderlichen Einrichtungen und Gebäude,
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannte Nutzung verursachten Bedarf,
- Schulungsräume,
- sowie Stellplätze und Besucherparkplätze.

1.2.2. Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“

Für das Plangebiet werden als Art der Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule, für die folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind:

- Schulgebäude,
- sowie alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die mit dem schulischen Betrieb in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Hausmeisterwohnung, Betreuung, Mensa, Funktionsräume und -flächen, Überdachungen usw.),
- außerdem alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen,
- sowie Stellplätze und Besucherparkplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1. Gem. § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Das GRZ-Höchstmaß 0,7 gilt für das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Markt/ Einkauf/ Dienst“ und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 2 „Senioren“ und SO 3 „Gemeinbedarf/ Senioren“ gilt als GRZ-Höchstmaß 0,6. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ gilt 0,4 als GRZ.

2.2. Gem. § 17 (1) BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Das GFZ-Höchstmaß 2,1 gilt für das Sonstige Sondergebiet „Markt/ Einkauf/ Dienst“. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die Sonstigen Sondergebiete „Senioren“ und „Gemeinbedarf/ Senioren“ gilt als GFZ-Höchstmaß 1,2. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ gilt 0,8 als GFZ.

2.3. Gem. § 20 (1) BauNVO wird eine Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.3.1. Für die Bereiche Sonstiges Sondergebiet „Markt/ Einkauf/ Dienst“, Sonstiges Sondergebiet „Senioren“ und Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ gilt III als Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse.

2.3.2. Für die Bereiche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Sonstiges Sondergebiet „Gemeinbedarf/ Senioren“ gilt II als Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse.

2.4. Höhe der baulichen Anlage (in Metern):

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Als Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z.B. Attika) definiert.

Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkte in m NHN (m über Normalhöhe Null).

2.4.1. Im Bereich des sonstigen Sondergebiets „Markt/ Einkauf/ Dienst“ gilt der Bezugspunkt *X 147,6 m NHN*:
Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf der südwestlichen Fläche auf max. 14,5 m festgesetzt. Für den übrigen Bereich gilt als maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen 10,0 m.

2.4.2. Im Bereich des sonstigen Sondergebiets „Seniorendorf“ gilt der Bezugspunkt *X 152,3 m NHN*:

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf max. 12 m festgesetzt.

2.4.3. mm Bereich des sonstigen Sondergebiets „Gemeinbedarf/ Senioren“ gilt der Bezugspunkt *X 152,3 m NHN*:

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf max. 11 m festgesetzt.

2.4.4. Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gilt der Bezugspunkt *X 147,6 m NHN*:

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird bei den Fahrzeughallen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 9 m und bei den Funktions-, Schulungs- und Sozialräumen auf max. 10 m festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe darf im Bereich des Übungsturmes bis zu einer Gebäudehöhe von max. 16 m überschritten werden.

2.4.5. Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ gilt der Bezugspunkt *X 152,3 m NHN*:

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf max. 15 m festgesetzt.

2.5. Ausnahmsweise dürfen technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Belüftungsanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 1 m überschreiten.

2.6. Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO i.V.m. 6 HBO

5.1. Für die Bereiche sonstiges Sondergebiet „Markt/ Einkauf/ Dienst“, sonstiges Sondergebiet „Seniorendorf“, sonstiges Sondergebiet „Gemeinbedarf/ Senioren“ und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind private Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone.

5.2. Für den Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule““ sind private Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule““ sind sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) HBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Straßen-/ Verkehrsflächen dient der Sicherstellung der Erschließung.

8. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

8.1. Die Station kann auf der dafür ausgewiesenen Parzelle (Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität) mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet wird. Die Station als solches ist nach§ 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei.

9. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

9.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im östlichen Geltungsbereich sind Geländemodellierungen zur Ableitung von Oberflächenwasser erforderlich.

10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

10.1. Für das auf den Dachflächen innerhalb der Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen sowie den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser sind die nachstehenden Rückhaltevolumen (z.B. Zisterne, offenes Becken, Rigolen) auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sowie konstante Drosselabflüsse zum Regenwasserkanal einzuhalten:

Baugebiet	Rückhaltevolumen	Drosselabflüsse
Markt/Einkauf/Dienst (SO 1)	VRR = 165 m³	Qdr = 16 l/s
Schule	VRR = 125 m³	Qdr = 12 l/s
Feuerwehr	VRR = 80 m³	Qdr = 8 l/s
Seniorendorf (SO 2)	VRR = 115 m³	Qdr = 11 l/s
Gemeinbedarf/Senioren (SO 3)	VRR = 65 m³	Qdr = 6 l/s

Eine Zwischenspeicherung z. B. in zusätzlichen Zisternen zur Brauchwassernutzung ist zulässig. Das von öffentlichen Flächen abfließende Niederschlagswasser ist einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken wird westlich des Plangebiets angelegt (innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Rockenberg Süd“). Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Anlagen und deren Erweiterungen. Bei der Gebäudeplanung sind die Höhenangaben aus der Ausführungsplanung der Kanalisation zu beachten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1. Auf den Baugrundstücken ist für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nur eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Lediglich die Fahrgassen von Stellplatzanlagen, die Fahrbereiche sowie Rangierflächen und Stellplätze für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, die Stellplätze im SO 1 und Flächen für Schulsportanlagen (z. B. Basketballfeld, Tartanbahn etc.) dürfen vollständig versiegelt werden.

11.2. Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (geringer Blauanteil im Farbspektrum, Farbtemperatur bis 3000 Kelvin) wie Natrium-Dampfdrucklampen oder Amber LED zugelassen, um erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht entgegen zu wirken. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft so weit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchtgehäuse müssen außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

11.3. Die unmittelbar geltenden Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Hieraus ergeben sich die folgenden Erfordernisse:

11.3.1. Das Vorhaben ist in Bereichen, in denen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, durch eine ökologische Baubegleitung zu unterstützen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, über die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu wachen.

11.3.2. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Eingriffe an Gehölzen in der freien Landschaft nicht während der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Um Individuenverluste und Störungen in Bezug auf Brutvögel sowie ggf. weiteren relevanten Arten zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung generell außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Ende August und Ende Februar durchzuführen. Von der zeitlichen Beschränkung kann nur abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Person überprüft wurde und gewährleistet ist, dass in den betroffenen Bereichen keine Nester oder Gelege von Vögeln oder sonstiger Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Vorkommen und zudem in der Umgebung keine störungsempfindlichen Arten brüten, welche durch die Arbeiten beeinträchtigt werden können.

11.3.3. Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag auszustatten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien).

11.3.4. Sofern im Zeitraum von Ende März bis Mitte November die Fällung von Höhlenbäumen vorgesehen ist, müssen die vorhandenen Baumhöhlen zuvor durch eine fachkundige Person auf den Besatz mit Fledermäusen oder ggf. weiteren relevanten Arten kontrolliert werden. Ist dieser gegeben, muss das Verlassen des Zwischenquartiers abgewartet und der Zugang anschließend verschlossen werden, sodass eine zukünftige Nutzung ausgeschlossen werden kann.

11.3.5. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind während der Fortpflanzungsperiode von Amphibien (Anfang April bis Anfang Juni) in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung Schutzzäune um das Baufeld aufzustellen, um eine Besiedelung zu verhindern. Von besonderer Relevanz sind hierbei die nördliche und westliche Grenze des Geltungsbereichs. Der Schutzzaun ist während der Bauzeit dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und nach der Bauzeit wieder abzubauen.

11.3.6. Auf der entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Maßnahmenfläche im Zusatzgeltungsbereich 1 (Gemarkung Oppershofen, Flur 3, Flst. 118 tlw.) ist der Entfall eines nach § 13 (1) HAG-BNatSchG geschützten Streuobstbestandes durch Neuanlage vorgezogen auszugleichen. Dazu sind auf der Fläche 20 Obstbäume (StU 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m) mit einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 10 m zu pflanzen und zu erhalten. Es sind regionale Obstsorten auszuwählen. Die Pflege des Bestandes ist durch einen regelmäßigen Obstbaumschnitt sicherzustellen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch 2-malige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt. Alternativ kann eine Extensivbeweidung mit Schafen erfolgen.

Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes von Höhlenbäumen sind auf der Fläche acht Nisthilfen für verschiedene höhlenbrütende Vogelarten und zusätzlich zwei Nisthilfen für den Steinkauz fachgerecht anzubringen. Die Nisthilfen sind in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumfällarbeiten aufzuhängen. Die Kästen sind einmal jährlich (zwischen November bis Februar) zu säubern und bei Bedarf zu ersetzen.

11.3.7. Auf den Maßnahmenflächen im Zusatzgeltungsbereich 2 (Gemarkung Rockenberg, Flur 9, Flst. 70 und 71 tlw. sowie Flst. 76 und 77/1 tlw.) sind zwei mehrjährige Blühstreifen mit einer Breite von jeweils 20 m anzulegen. Seitlich neben den eingesäten Streifen sind 3 m breite Schwarzbrachestreifen zu belassen, die durch regelmäßige mechanische Bearbeitung offen zu halten sind. Die Bearbeitung darf nicht zwischen Ende März und Ende Mai stattfinden. Die Einsaat der Blühstreifen hat mit zertifiziertem Regiosaatgut (Mischungen ein- und mehrjähriger Arten mit einem hohen Wildblumenanteil) zu erfolgen. In jährlichem Rhythmus ist wechselseitig jeweils eine andere Längsseite des Streifens im Zeitraum von Mitte August bis Mitte März zu mähen oder ggf. zu mulchen (Schnitthöhe mind. 15 cm). Auf den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Gemäß Angaben des Saatgutherstellers wird der Blühstreifen mehrere Jahre aufrechterhalten und dann an gleicher oder anderer Stelle der o. g. Flurstücke neu angelegt. Dabei kann die Breite der Blühstreifen von minimal 10 bis maximal 20 m (Schwarzbrachstreifen 2-4 m) variieren, sofern eine Gesamtmaßnahmenfläche von rund 10.500 m² nicht unterschritten wird. Die Anlage der Blühstreifen muss vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt sein.

11.3.8. Auf der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche im Zusatzgeltungsbereich 3 (Gemarkung Rockenberg, Flur 13, Flst. 33/2 tlw.) ist die Umgebung der im Zusammenhang mit dem Abbruch der Kläranlage neu geschaffenen Flachwasserteiche als Landlebensraum für die Wechselkröte aufzuwerten. Dazu soll mindestens 80 % der ausgewählten Ausgleichsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage (Gemarkung Rockenberg, Flur13, Flst. 33/2 tlw.) einen Offenlandcharakter aufweisen. Als Tages- und Winterverstecke sind Totholzhaufen und Steinschüttungen anzulegen. Die Steinhaufen sind mit einer Grundfläche von etwa 32 m² und einer ungefähren Höhe von 1 m herzustellen. Versteckmöglichkeiten sind auf ca. 2 % der Fläche des Landlebensraumes anzulegen. Hierfür wird nach dem erfolgten Bodentausch eine Magerblumenmischung (Regiosaatgut) eingesät.

Zur dauerhaften Pflege erfolgt eine Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen in mindestens drei Weidegängen pro Jahr, sodass immer wieder offenen Bodenstellen entstehen. Darüber hinaus ist durch eine angepasste Weidepflege der offenen Bereiche das Aufkommen von Weideunkräutern und Gehölzen zu verhindern. Zusätzliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Am Westrand ist eine Totholzhecke anzulegen. Dazu ist der anfallende Gehölzschnitt zwischen zwei Reihen Holzpfosten aufzuschichten und locker von Hand zu verdichten. Die vorhandenen Gehölze am Nordrand sind zu erhalten.

11.3.9. Die Wirksamkeit der unter 11.3.6 bis 11.3.8 genannten CEF-Maßnahmen ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

12. Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

12.1. Zum Schutz vor Außenlärm ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden nach DIN 4109-1:2018-01 von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:
- Gemeinbedarfsfläche „Schule“: Lärmpegelbereich III
- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“: Lärmpegelbereich IV
- Sondergebiet SO 1 „Markt, Einkauf, Dienste“: Lärmpegelbereich IV
- Sondergebiet SO 2 „Seniorendorf“: Lärmpegelbereich III
- Sondergebiet SO 3 „Gemeinbedarf, Senioren“: Lärmpegelbereich II

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

	Lärmpegelbereich	*maßgeblicher Außenlärmpegel* L_a dB
1	*I*	*55*
2	*II*	*60*
3	*III*	*65*
4	*IV*	*70*
5	*V*	*75*
6	*VI*	*80*
7	*VII*	> 80*

** Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen* aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Ver-bindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrags für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in obiger Tabelle für das betreffende Baufeld dargestellt wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die Norm DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

13. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

13.1. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind zu 80 % heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste (siehe Begründung) zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

13.2. In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang [Stu] 16-18 cm) bzw. zwei kleinkronige Laubbäume (Stu 14-16 cm) oder hochstämmige Obstbäume (Stu 12-14 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste (siehe Begründung) zwingend zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden.

13.3. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Im Baugebiet SO 1 ist je fünf Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. In den übrigen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen ist für jeweils fünf Stellplätze ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum der o.g. Qualität zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I (siehe Begründung) zwingend zu verwenden.

13.4. Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° ab einer Dachfläche von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig. Außerdem sind nutzbare Dachterrassen sowie technische Dachein- und -aufbauten bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

13.5. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

13.6. An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzliste I (siehe Begründung) angegebenen Arten zu verwenden. Die Standorte dürfen um bis zu 5 m verschoben werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als Saumflächen anzulegen oder durch bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen.

13.7. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut als Wiesenflächen anzulegen. Dabei sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen zu verwenden. Innerhalb dieser Wiese sind hochstämmige Obstbäume (StU 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m) regelmäßig mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind Arten in Anlehnung an die Pflanzliste III (siehe Begründung) zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von acht Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt und anschließend durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen.

14. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie an gleicher Stelle mit standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste (siehe Begründung) gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2005) herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Unter Berücksichtigung der unter 11.3.6 bis 11.3.8 festgesetzten artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt demnach ein Rest-Kompensationsbedarf von 313.921 Biotopwertpunkten (BWP) für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Burgweg“ ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von BWP aus dem Ökokonto der Gemeinde Rockenberg.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burgweg“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

16.1. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf privaten Bauflächen (Baugrundstücken) zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

1. Baukörpergliederung

1.1. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden.

2. Dachform, Dachdeckung und Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1. Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit mindestens 18° und höchstens 32° Dachneigung zulässig. Deren Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Flachdächer sind mit bis zu 10° Dachneigung zulässig.

2.2. Zulässig sind für geneigte Dächer Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbunt, rotbraun oder anthrazit sowie Schiefer, Falzbleche und Glas; eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2.3. Alternativ ist die Möglichkeit einer Dachbegrünung ausdrücklich zulässig, siehe hierzu *Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 13.4.*

3. Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind nur in offener Ausführung aus Holz oder Metall ohne Sockelmauerwerk zulässig (z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holzlatten in senkrechter Gliederung). Ein Bodenabstand von mind. 10 cm ist einzuhalten. Alternativ ist eine Heckenpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste (siehe Begründung) erlaubt. Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen beläuft sich auf 2,0 m. Die Anlage von Mauern ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind konstruktiv erforderliche Sockel, z.B. für Toranlagen.

4. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende und spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

5. Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

5.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

5.2. Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der L 3134 unzulässig.

5.3. Innerhalb der Baubeschränkungszone der L 3134 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (bspw. Ablenkung, Blendwirkung, usw.) auf den fließenden Verkehr auf den klassifizierenden Straßen zu nehmen.

5.4. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

5.5. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

5.6. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5.7. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der L 3134).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Abwasserverwertung

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt und als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

2. Altlasten

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (IV/F), Dezernat 41.5 Bodenschutz West, die Gemeinde Rockenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:

- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, vom 03. März 2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 10/2014, S. 211

- Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, StAnz. 19/2002 S. 1753.

- Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel vom 01.09.2018. Die Regelungen des Merkblattes sind vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

3. Archäologischen Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich vorgeschichtlicher sowie spätantiker- frühmittelalterlicher Fundstellen. Im Zuge der Erschließung wurden die wichtigsten Punkte durch eine Ausgrabung geklärt. Da aber nicht alle Flächen aufgedeckt wurden, ist für Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Denkmalcharakter ist damit belegt. Bauvorhaben bedürfen daher nach§ 18 (1) HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird unter folgenden Auflagen erteilt:

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen (bei Großbauprojekten bitte rechtzeitig im Vorfeld), da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine Baubeobachtung vorgenommen.

Sollten bedeutende Reste von vorgeschichtlichen, spätantiken oder frühmittelalterlichen Siedlungen bzw. Gräbern auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 (5) HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.

Zu vorstehender denkmalschutzrechtlicher Genehmigung wurde gemäß § 20 (5) HDSchG das erforderliche Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen hergestellt.

4. Bauverbotszone

Im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3134 sind Hochbauten sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen unzulässig (§ 23 (1) Hessisches Straßengesetz).

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

5. Beleuchtungsanlagen

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Beleuchtungsanlagen, die zur Landesstraße ausgerichtet und von dieser aus sichtbar sind, nur blendfrei zulässig.

6. Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei der Bauausführung sind die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 zu beachten und einzuhalten.

7. Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden im Plangebiet wird durch die Gemeinde Rockenberg ausdrücklich gewünscht. Mit einer Fassadenbegrünung können Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Insbesondere fördert die Begrünung die Eingliederung großer Baukörper in das Landschaftsbild in der Ortsrandlage.

8. Fernwärme

Im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung von Ressourcen sowie zur Minimierung von Immissionen durch Einzelfeuerungsanlagen, befürwortet die Gemeinde Rockenberg den Ausbau eines Fernwärmenetzes als eine der Volksgesundheit dienende Maßnahme im Sinne der Hessischen Gemeindeordnung. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Wärme erfolgt über die Kombination aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Brennwertkesseln als Redundanzanlagen.

9. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929 und in der Quantitativen Schutzzone D bzw. der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ (ID-440-088). Südlich der Gemeinde Rockenberg liegt der Kurort Bad Nauheim, dessen Umkreis in verschiedene Heilquellenschutzgebietszonen gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) eingeteilt ist. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

10. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasser-behälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Lösch-wasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überfluthydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten.

Überfluthydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterfluthydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

11. Nisthilfen

Zur Schaffung von Nistgelegenheiten wird empfohlen, an allen Gebäuden Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassade integriert werden.

12. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Rockenberg liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

-Baugesetzbuch (BauGB)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
-Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
-Hessische Bauordnung (HBO)
-Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
-Hessisches Wassergesetz (HWG)
-Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 18.05.2015 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2018 bis 27.08.2018 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.07.2021 in der Zeit vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 04.11.2021 als Satzung beschlossen.

Rockenberg, den .... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:

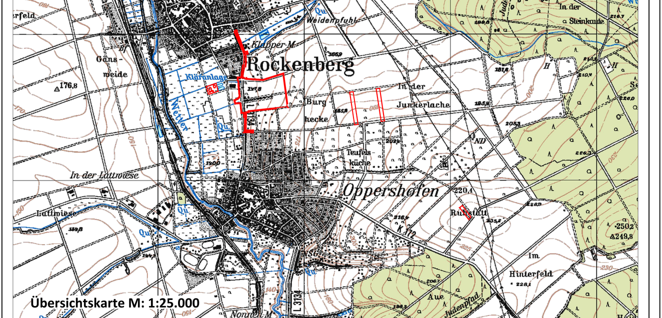
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rockenberg, den .... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Rockenberg, den .... Der Bürgermeister



Gemeinde Rockenberg
Gemarkung Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 12 „Burgweg“

Gezeichnet:	**M. Euser**
Originalgröße:	**1.680 mm x 891 mm**
Maßstab:	**1:1.000**
Hintergrund:	**ALK, TK25**
Stand:	**November 2021**

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 9 89 36-40
Fax: (06036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de