

Ortsgemeinde Rosenheim

1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Satzung -

**1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Junkernplatz/Hofeichenwiese“**  
**der Ortsgemeinde Rosenheim**  
**-Verfahren nach § 13 BauGB**



**-Satzung-**

**-Entwurf-**

**Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain**  
**Kreis Altenkirchen**

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2**  
**BauGB**

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Satzung -**

#### **§ 1**

##### **Rechtsgrundlagen**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 c, 8 bis 10a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.9.2021 (GVBl. S. 543) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), hat der Ortsgemeinderat Rosenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 25.5.2021 die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ beschlossen.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ bleibt bis auf eine geringfügige Erweiterung im südwestlichen Bereich gleich. Die Erweiterung resultiert aus der Verschiebung der Wendeanlage auf die gemeindlichen Wirtschaftswegparzellen Gemarkung Rosenheim, Flur 12, Flurstück-Nr. 247 und 248. Die Erweiterung umfasst eine Gesamtgröße von 110,00 m<sup>2</sup> und befindet sich größtenteils bereits auf versiegelten Flächen des bestehenden Wirtschaftsweges.

#### **§ 3**

##### **Änderung der Festsetzungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet neue zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde. Die Wendeanlage der Straße *Zum Junkernplatz* soll an das Ende und auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das dortige Gemeindegrundstück Parzelle-Nr. 246 unter Inanspruchnahme der gemeindeeigenen Wegeparzelle Nr. 248 verlegt werden. Damit wird die Inanspruchnahme von privateigenen Grundstücken vermieden. Außerdem werden die südlich der bisherigen Wendeanlage gelegenen Grundstücke auf ganzer Länge erschlossen. Durch diese Änderung werden zudem die Baugrenzen auf dem Flurstück-Nr. 44/6, 46/3 und 246 an die Verkehrsfläche und die Nachbarbebauung angepasst.

Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ dargestellt. Aus der beigefügten Flächenbilanzierung ist ersichtlich, dass kein zusätzlicher Versiegelungsgrad durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erreicht wird, da die Versiegelung auf der Parzelle Nr. 44/6 und 46/3 zurückgenommen und der Wirtschaftsweg auf der Parzelle Nr. 247 ohnehin bereits versiegelt ist.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen sollen insbesondere die unterschiedlichen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet von 8 m und 9 m auf das einheitliche Maß von 9 m festgesetzt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen (nur Sattel- und Walmdächer) und der Dachneigung (24° - 45°) soll so abgeändert werden, dass auch Pultdächer und Flachdächer zugelassen werden können.

Die hierdurch bedingte Änderung der Nutzungsschablonen WA-1 bis WA-4 werden in den Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Satzung -**

Darüber hinaus sollen Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zukünftig auch unter bestimmten Voraussetzungen und Abständen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Junkernplatz/Hofeichenwiese“, die von dieser 1. Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt und haben auch weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **§ 4**

##### **Begründung (§§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)**

Der Ortsgemeinderat Rosenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.5.2022 den Beschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich bleibt bis auf eine geringfügige Erweiterung im südwestlichen Bereich gleich.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der bisherigen Verbandsgemeinde Gebhardshain ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Der bestehende Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 2006. Es ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen und inzwischen auch teilweise erschlossen und bebaut.

Die beabsichtigte 1. Änderung betrifft unter anderem eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches. Dies resultiert aus der Verschiebung der Verkehrswendeanlage auf die beiden gemeindlichen Wirtschaftswegparzellen Gemarkung Rosenheim, Flur 12, Flurstück-Nr. 247 und 248. Die Erweiterung umfasst eine Gesamtgröße von 110,50 m<sup>2</sup>. Mit der Verschiebung wird die Inanspruchnahme von privateigenen Grundstücken vermieden und die Grundstücke genutzt, die ohnehin bereits als ausgebaute gemeindliche Wirtschaftswege bestehen. Zudem ist das im Gemeindeigentum befindliche Flurstück-Nr. 246 hiervon geringfügig tangiert. Darüber hinaus können durch die Bebauungsplanänderung die südlich der bisherigen Wendeanlage gelegenen Grundstücke auf ganzer Länge erschlossen werden. Durch die Verschiebung der Wendeanlage werden zudem die Baugrenzen auf den Flurstücks-Nr. 46/3, 44/6 und 246 an die Verkehrsfläche und die Nachbarbebauung angepasst.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen sind Änderungen bezüglich der Gebäudehöhe, Dachform bzw. -neigung, sowie der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehen.

Um künftig ein einheitliches städtebauliches Bild innerhalb des Plangebietes zu gewähren, sollen die in den Nutzungsschablonen zu WA 1 bis WA 4 unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet von 8 m und 9 m, einheitlich auf das Maß von 9 m festgesetzt werden. Dies soll den Belangen der zukünftigen Bauherren zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke Rechnung tragen. Die bisherige maximale Festsetzung der Gebäudehöhe von 9 m soll dabei nicht überschritten und beibehalten werden, sodass auch die Belange der angrenzenden Eigentümer berücksichtigt sind.

Im Plangebiet ist derzeit Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 24° bis 45° zugelassen. In Betrachtung der heutigen Baugesuche wird zunehmend der Wunsch zu einer alternativen Dachform an die Gemeinden herangetragen. Dies führt zunehmend dazu, dass die Bauherren im Rahmen der Bauantragsstellung entsprechende Befreiungsanträge gem. § 31 BauGB zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einreichen, über die der Gemeinderat dann zu entscheiden hat. Daher beabsichtigt die Ortsgemeinde Rosenheim

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Satzung -**

durch die Änderung des Bebauungsplanes Planungssicherheit zu schaffen, in dem Sie zukünftig auch Pult- und Flachdächer unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb des Plangebietes mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässt. Nach Ansicht der Ortsgemeinde sollen hingegen Dächer mit innenliegender Traufe (sog. Schmetterlingsdächer) ausgeschlossen werden, da sich diese nicht in das Ortsbild einfügen.

Bezüglich der Nebenanlagen, Garagen und überdachter Stellplätze ist im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt, dass diese nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen betragen überwiegend 5 m, teilweise 3 m. Danach sind in diesem Streifen solche Anlagen nicht zulässig. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sollen künftig auch unter gewissen Voraussetzungen in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden. Aufgrund der Einschränkungen in den Textfestsetzung des Bebauungsplanes ist eine Zulassung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich vertretbar und gewährt den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihrer Grundstücke.

Die sonstigen Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, Anzahl der Vollgeschosse II und der Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der festgesetzten naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert übernommen.

### **§ 5 Prüfung und Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ ist bereits im Jahr 2006 in Kraft getreten und seitdem rechtsverbindlich. Im Bereich der Straßen *Hofeichenwiese* und *Zum Junkernplatz* sowie der Verlängerung der *Waldstraße* wurde der Bebauungsplan bisher noch nicht vollständig realisiert. Im Laufe der Jahre hat sich punktuell der in § 3 aufgeführte Änderungsbedarf ergeben. Hierbei handelt es sich allerdings um geringfügige Änderungen. Die Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll also weiterhin beibehalten werden.

Wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden. Die zusätzliche Voraussetzungen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes

- keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten vorliegen

sind ebenfalls gegeben. Natura-2000 Gebiete sind durch die Änderung nicht betroffen. Im Umkreis des Plangebietes liegen keine Nutzungen, von denen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen können.

Da die Grundsätze des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig.

### **Hinweise:**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Satzung -**

Da durch die Bebauungsplanänderung kein weiterer Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich (vergl. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3, 2. Alt. BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **§ 6 Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses in Kraft.

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ einschließlich der Planurkunde, Textfestsetzungen und Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Rosenheim vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Rosenheim, den \_\_\_\_\_

**Ortsgemeinde Rosenheim**

Bernd Mockenhaupt  
Ortsbürgermeister

### **Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Beschluss des Ortsgemeinderates Rosenheim zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Wochenzeitung Mitteilungsblatt Betzdorf-Gebhardshain, Nr. \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ergänzend im Internet unter [www.vg-bg.de](http://www.vg-bg.de) eingesehen werden und wird noch zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter [www.geoportals.rlp.de](http://www.geoportals.rlp.de) zugänglich gemacht.

Rosenheim, den \_\_\_\_\_

**Ortsgemeinde Rosenheim**

Bernd Mockenhaupt  
Ortsbürgermeister