

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
"Junkernplatz / Hofeichenwiese"**

**der Ortsgemeinde Rosenheim**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 8, 16-21, 22)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:

**Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO**

1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

Das jeweils maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 und § 17 sowie § 20 der BauNVO durch die in der Planurkunde eingetragene Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

Anzahl der Vollgeschosse: II

**Die maximale zulässige Firstfläche vom natürlichen Gelände / Gebäudemitte gemessen, wird für den Bereich südlich der Hachenburger Straße auf 8 m (WA 1 und WA 3) und für den Bereich nördlich der Hachenburger Straße (WA 2 und WA 4) auf 9 m festgesetzt.**

### **1.3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.4. Bauweise § 22**

Als Bauweise wird entsprechend § 22 BauNVO (Abs. 2) eine offene Bauweise der Wohngebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser festgesetzt.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO))**

### **2.1. Dächer**

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die Dachneigung wird für beide Bereiche auf 24 – 45° festgesetzt.

### **2.2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur besseren Einpassung in das Umfeld als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Neben Zäunen sind auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

**Bei der Anlegungen von Hecken wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz hingewiesen.**

## **3. Schallschutz**

Die im Schallschutzbauauftrag vom 27.04.2004 vorgeschlagenen planerischen (Grundrissgestalterischen) und passiven (Fenster der Schallschutzklasse 2) Lärmschutzmaßnahmen für alle Geschosse über dem Erdgeschoss werden planerisch festgesetzt.

**Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschs situation**  
**Schallschutzgutachten vom 27.04.2004**

Hieraus wird folgendes festgesetzt:

**zu WA 4:**

In Innenwohnräumen sind bei Durchführung baulicher Maßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmaß  $R_w = 30$  bis  $34$  dB einzubauen (dieses Schalldämmaß wird üblicherweise durch Fenster erzielt, die der derzeitigen Wärmeschutzverordnung entsprechen).  
Der Außenbereich wird auf den durch das Gebäude selbst geschützten nordwestlich an das Gebäude anschließenden Grundstücksflächen angeordnet.  
Schlafraumfenster dieses Gebäudes sind ausschließlich in der Gebäudenordwestfassade (straßenabgewandt) anzuordnen.

**zu WA 3:**

In diesem Bereich werden die Gebäude von ihrer Längsachse in Ost-/Westrichtung festgesetzt (= vorgeschriebene Firstrichtung).  
Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) werden in Obergeschossen (ab dem 2. Geschoss) ausschließlich in den Gebäudenordseiten zugelassen.  
Werden Schlafraumfenster in den 3 übrigen Gebäuderichtungen (Osten, Süden, Westen) angeordnet, so müssen diese mit einer Zwangsbelüftungsanlage ausgestattet werden.

**4. Festsetzungen zur Landespflage und Grünflächengestaltung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 24, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie  
§ 88 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPfIG)**

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach dem Landespflagegesetz folgende Maßnahmen festgesetzt:

**V2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Das Baugebiet ist am Westrand und Südrand mit einheimischen Laubgehölzen, zur Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild, zu bepflanzen.

Hierzu sind auf den Grundstücken Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen (zweireihig) (s. Anhang 1.2, Pflanzenvorschlagsliste im Landespflgerischen Planungsbeitrag).

**E1** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Flurstück 252 in Flur 12 Gem. Rosenheim ist eine extensive Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist regelmäßig einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahdgut ist an einer Stelle innerhalb der Fläche zu sammeln. Das Einbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Im Randbereich zum südlich angrenzenden Laubwald ist ein naturnaher Waldsaum aus einheimischen Gehölzen anzulegen, der den hier fehlenden Waldmantel im Übergangsbereich zum Offenland wieder herstellt.

Eine großflächige Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist zur Vernässung des Standortes und zur Rückführung des Wassers in den Naturhaushalt zulässig. In feuchten bis nassen Bereichen ist dann eine Hochstaudenflur durch Sukzession mit einmaliger Mahd alle drei Jahre zu ermöglichen.

**E2** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Flurstück 267 in Flur 12 Gem. Rosenheim ist langfristig eine extensiv zu nutzende Magerwiese zu entwickeln. Die Fläche ist zur Ausmagerung in den ersten 5 Jahren viermal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Einbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Nach erfolgter Ausmagerung ist der Standort zweimal jährlich (Mitte Juli und Ende September) zu mähen. Die Entwicklung der Magerwiese ist regelmäßig alle drei Jahre zu kontrollieren. Wenn erforderlich ist das Bewirtschaftungskonzept zur Förderung der Magerwiesenentwicklung an die standörtlichen Erfordernisse anzupassen. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Einbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und Durchgrünung der Flächen werden folgende Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

**G1** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. Anhang 1.3, *Pflanzenvorschlagsliste im Landespflegerischen Planungsbeitrag*). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.1 LPB ausdrücklich ein.

**S1** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Anschüttungen sind derart herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.

**S2** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

## 5. Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

verursacht durch:

- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen

priv. Bauherren  
Ortsgemeinde Rosenheim

Es wird eine flächenbezogene Zuordnung vorgenommen, da eine Kostenschätzung derzeit nicht durchgeführt werden kann. Dabei wird jedoch berücksichtigt, dass die Maßnahme E 1 durch die Anlage eines Waldaumes kostenintensiver in der Umsetzung ist, als die Maßnahme E 2. Daher wird der Maßnahme E 1 ein höhere Gewichtung gegeben. Daher wird der 1. Bauabschnitt, durch den ca. 45 % der Eingriffe mit Versiegelung erfolgen, der Maßnahme E1 mit nur ca. 38 % der Gesamtfläche an Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Der 2. Bauabschnitt mit ca. 55 % der Gesamtversiegelung wird der Maßnahmenfläche E 2 zugeordnet, die jedoch ca. 62 % der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahmen einnimmt.

### ***Zuordnung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen:***

Eingriffsverursacher	Eingriffsumfang	Maßnahme Nr. / Beschreibung	Anteil an Kompensationsmaßnahmen
<b>1. Bauabschnitt</b>			
Straßenfläche Hofeichenwiese (rot)	ca. 0,0830 ha Neuversiegelung	<b>E1:</b> Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche und Anlage eines Waldaumes auf Flurstück 252 in Flur 12 Gem. Rosenheim	0,1090 ha (14,0% der Maßnahme)
<b>Ortsgemeinde Rosenheim</b>			
Straßenfläche Junkernplatz (grün)	ca. 0,0170 ha Neuversiegelung	<b>E1:</b> Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche und Anlage eines Waldaumes auf Flurstück 252 in Flur 12 Gem. Rosenheim	0,0230 ha (2,8 % der Maßnahme)
<b>Ortsgemeinde Rosenheim</b>			
Allgemeines Wohngebiet, östlicher Teilbereich (gelb)	0,4950 ha durch Neuversiegelung	<b>E1:</b> Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche und Anlage eines Waldaumes auf Flurstück 252 in Flur 12 Gem. Rosenheim	0,6480 ha (83,2 % der Maßnahme)
<b>priv. Bauherren</b>			

2. Bauabschnitt			
Straßenfläche Waldstraße (rosa) <b>Ortsgemeinde Rosenheim</b>	ca. 0,1000 ha Neuversiegelung	E2: Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche auf Flurstück 267 in Flur 12 Gem. Rosenheim	0,1714 ha (13,6% der Maßnahme)
Allgemeines Wohngebiet, südlicher Teilbereich (blau) <b>priv. Bauherren</b>	0,4950 ha durch Neuversiegelung	E2: Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche auf Flurstück 267 in Flur 12 Gem. Rosenheim	1,0886 ha (86,4 % der Maßnahme)

**Hinweis:**

Die tabellarische Zuordnung ist in dem als Anlage beigefügten Zuordnungsplan farblich dargestellt. Der Zuordnungsplan ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

**Anmerkung:** Die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen (V1, V2, G1) sind von den Eigentümern der Bauflächen durchzuführen.

**Gesamtermittlung:**

Aus den zu erwartenden Gesamtkosten der Einzelmaßnahmen und den oben angeführten prozentualen Verteilungen nach Eingriffsverursacher und zugeordneter Kompensationsmaßnahme, lassen sich die Gesamtkosten für die landespflegerischen Ersatzmaßnahmen wie folgt Aufteilen:

**Gemeindeanteil an Kosten für Kompensationsmaßnahmen:** 15,1 %  
**Kostenanteil für private Bauflächen:** 84,9 %

Diese Kostenaufteilung berücksichtigt sowohl Herstellungskosten, wie auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren.

## 6. Hinweise / Empfehlungen

1)

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern erfolgt im Rahmen der Straßenentwurfsplanung.

2)

**V1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch zu gestalten. Flächenbefestigungen (Fußwege, Lagerplätze, etc...) sind wasserdurchlässig herzustellen.**

**Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die dennoch hier anfallenden Wassermengen sind seitlich über die belebte Bodenzone zu versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Einleitung in**

**Gräben oder Rückhalte- / Versickerungsbecken). Die Gräben und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnah durch Erdmulden herzustellen.**

**3)**

**Der Anschluss von Dränagen von Privatgrundstücken an den Schmutz- oder Oberflächenwasserkanal ist nicht zulässig.**

**4)**

**Die Gewinnung von Erdwärme durch Erdwäremonden bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Altenkirchen.**

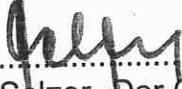
**5)**

**Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 1054, 4020 und 4124 zu beachten. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.**

### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Rosenheim übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung - beachtet wurden.

Rosenheim, 29.05.2006

  
(Selzer -Der Ortsbürgermeister)



### **Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Der Beschuß des Bebauungsplanes "Junkernplatz / Hofeichenwiese" ist nach § 10 BauGB am 09.06.2006 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

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

Rosenheim, 12.06.2006

  
(Selzer -Der Ortsbürgermeister)

