

**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

**Ortsgemeinde Rosenheim**  
**Verbandsgemeinde Gebhardshain**  
**Kreis Altenkirchen**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet**  
**„Auf dem Thalmann“**

**Textfestsetzungen**

**Verfahrensstand:**

**Schlussfassung**  
zum Satzungsbeschluss vom 24.07.2014

**August 2014**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Gewerbegebiet" (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Tankstellen*) und Nr. 4 (*Anlagen für sportliche Zwecke*) genannten und üblicherweise zulässigen Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO generell zugelassen.

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten* gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und maximale Firsthöhe festgesetzt.

Im GE wird die **Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,5** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **Baumassenzahl [BMZ]** mit **4,5** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **Firsthöhe [FH]** wird mit **maximal 12,00 m** festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe des Fertig Fußboden = FFB 437,70 m ü. NN gemäß der Baugenehmigung für die vorbereiteten Erdarbeiten und Geländemodellierung vom 11.04.2014.

### 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **abweichende Bauweise [aBw]** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von mehr als 50 m überschreiten.

#### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)**

##### 4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

##### 4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Werbeanlage in der Bauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße nicht zugelassen.

In Absprache mit dem LBM Diez dürfen – auch in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen – im 8-m-Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße Nr. 119 keine Abgrabungen und Anschüttungen zur Kreisstraße vorgenommen werden.

In der Bauverbotszone sind lediglich Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, die einen Mindestabstand von 8,0 m zur Kreisstraße einhalten. Diese bedürfen zudem die Genehmigung des LBM Diez. Zur Genehmigung sind entsprechende Planunterlagen dem LBM vorzulegen.

In den als private Grünflächen festgesetzten Flächen dürfen grundsätzlich Auftrags- und Abtragsböschungen fallen, jedoch müssen Abgrabungen und Anschüttungen entlang der Wirtschaftswegparzellengrenzen 248 und 230, Flur 6, Gemarkung Rosenheim, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (30-m-Abstand zum Waldrand) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen – außer Stellplätze und Lagerflächen – nicht zulässig.

#### **5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In Abhängigkeit des noch festzulegenden Einmündungsbereiches sind ausreichend dimensionierte Sichtflächen im Einmündungsbereich der Zufahrt vom Gewerbegebiet zur Kreisstraße Nr. 119 freizuhalten. Der freizuhaltende Sichtbereich beträgt nach RAS-K-1 mindestens 200 m in beide Richtungen.

Im Bereich der Sichtflächen sind nur Einfriedungen, Lagerflächen und Bepflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Sonstige Anlagen jedweder Art sind in den Sichtflächen unzulässig.

#### **6. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT- EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

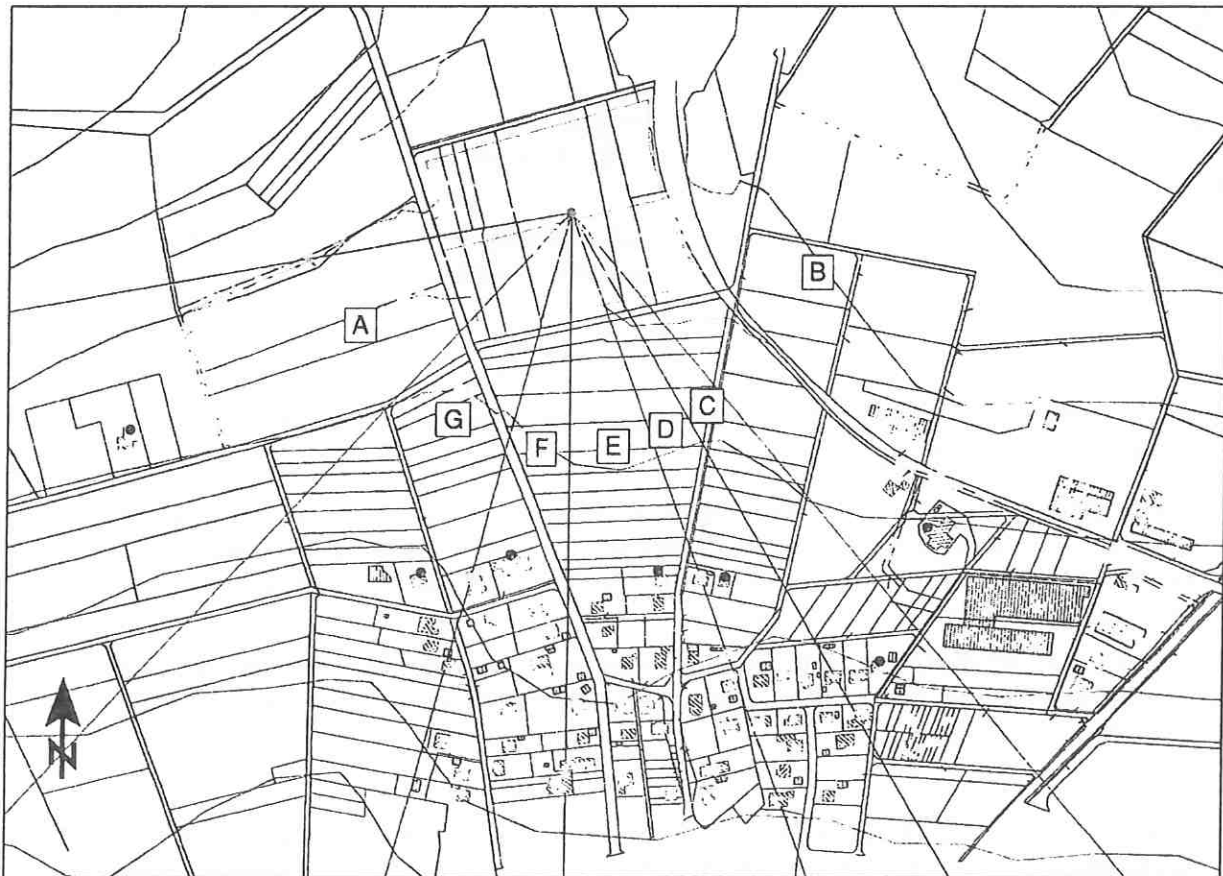
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zonierung	$L_{EK}$ tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	66	47
GE 2	64	45

Diese Zonierung wird in der Planurkunde als flächenhafte Darstellung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A bis G der nachfolgenden Planskizze können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
A	7	11
B	12	12
C	3	3
D	0	0
E	0	0
F	4	8
G	5	9



Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich aus der für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und ggf. der richtungsabhängigen Zusatzkontingenten gemäß der vorgenannten Tabelle sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnungsart ergibt sich aus DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Beuth-Verlag, Ausgabe 2006-12, auf die hier Bezug genommen wird.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solar- und Windenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

### 2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zugänge, Ein- und Umfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

In diesem Zusammenhang sind die verbindlichen Pflanzbindungsfestsetzungen umzusetzen.

Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Stützmauern sind zulässig. Sie sind bei einer lichten Höhe größer 1,50 m mit Rankgewächsen in Abständen von je 5 lfd. Metern zu begrünen.

## III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### Schutzmaßnahme S2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz von im Osten des Plangebietes angrenzenden Vegetationsbeständen (Baum- und Strauchhecken auf ca. 3.967 m<sup>2</sup>), des Spitzahorns an der K 119 sowie von fünf Eichen, Bergahornen und Vogelkirschen (Feldgehölz) im Süden des Plangebietes ist grundsätzlich während der Bauphase ein Bauzaun gem. RAS LG 4 und DIN 18920 vorzuhalten.

### Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden.

### Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von neu herzustellenden Regenrückhalteeinrichtungen wird im Osten des Plangebietes der Bereich der stillgelegten Bahnstrecke für die Herstellung eines Löschteiches sowie für die Versickerung von Oberflächenwasser genutzt. Die hier stockenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Es erfolgt keine Gestaltung / Modellierung der Geländeoberfläche zur Versickerung des anfallenden Wassers.



**Vermeidungsmaßnahme V4bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

**Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Gem. Rosenheim, Flur 12, Parz. 215)**

Umwandlung des Fichtenforstes in eine extensiv zu bewirtschaftende Wiese. Hierzu sind in einem Durchgang alle Nadelgehölze zu fällen. Das Kronen- und Astholz abzufahren. Anschließend ist die Fläche einschließlich der Baumstubben kreuzweise mit einem Forstmulcher zu mulchen und einzuebnen.

Es erfolgt eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut der RSM 8.1 Var. 1 (z.B. der Fa. JULIWA- HESA). Die sich anschließende erste Mahd erfolgt nach dem 15. Juni, eine mögliche zweite Mahd nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzuräumen, eine Düngung nicht zulässig.

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

(Gem. Rosenheim, Flur 2, Parz. 16 = anteilig mit 13.321 m<sup>2</sup>, Parz. 18 vollständig = 13.570 m<sup>2</sup>)  
Umwandlung der Nadelholzbestände in standortgerechte Laubmischwälder einschließlich Entwicklung eines Waldsaumes am nördlichen Rand innerhalb von 8-10 Jahren.

Herausschlagen der Nadelbäume in zwei Durchgängen. Beim erstem Durchgang Auflichtung der Fichten auf 40 %. Anpflanzung von Stieleichen, Rotbuchen und Hainbuchen. In einem zweiten Durchgang werden die restlichen Bäume entnommen. Hordengatter als Verbissschutz. Duldung aufkommender Sträucher und Lichtholzarten, sofern sie die Eichen und Hainbuchen nicht bedrängen. Entwicklung 10 m breiter Krautsäume entlang des nördlichen Waldsaumes auf ca. 1.250 m<sup>2</sup> in der Parzelle 18 und ca. 2.510 m<sup>2</sup> am Rand der Parzelle 16. Anpflanzung von insgesamt 15 Stck. Weißdorn. Hier abschnittsweise Mahd alle 3-5 Jahre. Durchführung der Maßnahme in Abstimmung mit der Forstverwaltung. Übernahme in eine nachhaltige, naturnahe forstwirtschaftliche Nutzung, extensive Bewirtschaftung der Saumbereiche.

**Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, gem. PlanzV90 Nr.13.2.1)**

Die privaten Grünflächen im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereiches sind auf 10 m Breite mit einer mehrreihigen standortgerechten Laubgehölzhecke aus Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Der Anteil der Bäume sollte im südlichen Abschnitt aufgrund der exponierten Lage auf bis zu 25 % der Gehölze erhöht werden.

#### IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan „Auf dem Thalmann“ festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB der Ortsgemeinde Rosenheim zu 100 % zugeordnet.

## V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei Eingriffen in den Untergrund, insbesondere bei Geothermie- oder Brunnenbohrungen sind die Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld, durch die jeweiligen Bauherren selbst zu beteiligen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Orientierende Bebaubarkeitsuntersuchung“ durch die Firma HÄBELGEO, Nistertal, durchgeführt. Diese ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Regenwasserbewirtschaftung, Löschwasserteich) bedürfen bei Umsetzung gesonderter wasserrechtlicher Verfahren, die frühzeitig mit der Kreisverwaltung Altenkirchen, untere Wasserbehörde, abzustimmen sind.

### Zufahrt zum Baugebiet

Im Bebauungsplan ist der Zufahrtsbereich zur Kreisstraße großflächig festgesetzt. Die genaue Lage der Zufahrt ist im Baugenehmigungsverfahren des Bauherren mit dem LBM Diez abzustimmen. Die Beantragung der Sondernutzungserlaubnis für die anzulegende Zufahrt nach §§ 41 und 43 LStrG ist grundsätzlich Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens oder ist außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren zu beantragen.

Für die konkrete Festlegung und den Bau der Zufahrt zur K 119 sind durch den Bauherren Planunterlagen auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien zu erstellen und rechtzeitig dem LBM zur Abstimmung vorzulegen. Bei der Planung sind die Vorgaben der RAS und die Stellungnahme des LBM zu berücksichtigen.

### Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestellen erfolgt im Zuge der Erschließung des Baugebietes bzw. Anlegung des Löschwasserteiches durch ein Hinweisschild gemäß DIN 4066.

### Telekommunikationsleitungen

In der südlichen, außerhalb des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswegparzelle Nr. 248 verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, Koblenz.

### Mögliche vorhandene Drainageleitungen

In Plangebiet befinden sich möglicherweise Drainagen. Der Wasserabfluss in das Gebiet entwässernder Drainagen muss erhalten bleiben. Hierzu sind diese Drainagen an das Entwässerungssystem des Gebietes (Versickerung im ehemaligen Bahndamm) anzubinden oder die Drainagen an den vorhandenen Abfluss wieder anzuschließen.

### Vermeidungsmaßnahme V1 (Empfehlung)

Nutzung des Niederschlagswassers, Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

### Verkehrsflächen und Stellplätze für Lkw

Es wird empfohlen, auch weitere Verkehrsflächen und Stellplätze für Lkw, soweit dies sinnvoll und möglich ist, mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

### Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Arten				
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

#### Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm, mit Dreieck

Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm, mit Pflanzpfahl

Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm



## VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013

Ortsgemeinde  
Rosenheim, den 02.03.2015

B. Modershaus  
Ortsbürgermeister



