

**1. Änderung  
des Bebauungsplanes  
„Junkernplatz/Hofeichenwiese“  
der Ortsgemeinde Rosenheim**

**-Verfahren nach § 13 BauGB**



**-Textliche Festsetzungen-**

**Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain**

**Kreis Altenkirchen**

**Planfassung: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

## Textliche Festsetzungen

### Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ der Ortsgemeinde Rosenheim und gelten für den in der Planurkunde festgesetzten Geltungsbereich. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

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

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.9.2021 (GVBl. S. 543)

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.1.2022 (GVBl. S. 21)

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ werden wie folgt geändert:

### **B 1.2      Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO**

#### **Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die Traufhöhe ist mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnitlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die Firsthöhe ist mit 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei der Höhe von Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

### **B 1.3      Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO**

#### **Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts mit folgenden Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum ist ein paralleler Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dachüberstände, also solche gelten Überstände von bis zu 0,8 m, müssen einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von mindestens 1,2 m einhalten.

#### **Garagen**

Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts mit folgenden Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen müssen bei senkrechter Anordnung zur Straße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Vor die Garagentorwand vortretende Gebäudeteile müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Bei paralleler Anordnung ist zwischen Wand und öffentlichem Verkehrsraum ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dachüberstände, als solche gelten Überstände von bis zu 0,8 m, müssen einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von mind. 1,2 m einhalten.

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Textliche Festsetzungen -**

Ausgenommen sind integrierte Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5,0 m an die Straße zu stehen kommt. Hier ist der gleiche Abstand wie das Wohnhaus einzuhalten.

**Überdachte Stellplätze**

Überdachte Stellplätze sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts mit folgenden Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Überdachte Stellplätze, einschließlich vortretender Gebäudeteile, müssen, wenn sie nach vorne offen bleiben, generell einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Bei paralleler Anordnung müssen Dachüberstände, also solche gelten Überstände von bis zu 0,8 m, einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von mindestens 1,2 m einhalten. Wenn sie zum öffentlichen Verkehrsraum geschlossen werden, gilt der Abstand von Garagen entsprechend.

**B 2.1      Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 Landesbauordnung RLP (LBauO))**

**Dachgestaltung-, Dachform und Dachneigung**

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Wand unter dem First zwischen der festgesetzten Traufhöhe und dem First um mindestens 1,0 m gegenüber der Wand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Dächer mit innenliegenden Traufen (Schmetterlingsdächer) sind unzulässig.

**6. Hinweise/Empfehlungen**

**6) Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

*Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.*

**Der Textinhalt der in der Planzeichnung abgebildeten Nutzungsschablonen WA 1 - WA 4 wird entsprechend der zuvor aufgeführten Textfestsetzungen geändert. Zur besseren Darstellung wird die Übernahme der bestehenden Festsetzungen und die Änderung wie folgt neu abgebildet:**

**WA 1:**

Die Traufhöhe ist mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

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

errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die Firsthöhe ist mit 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei der Höhe von Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

- GRZ 0,3;
- GFZ 0,6;
- E;
- Die vorgeschriebene Dachform entfällt.

### **WA 2:**

Die Traufhöhe ist mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die Firsthöhe ist mit 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei der Höhe von Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

- GRZ 0,3;
- GFZ 0,6;
- E;
- Die vorgeschriebene Dachform entfällt.

### **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 Schlafräumenfenster in den 3 übrigen Gebäudeorientierungen (Osten, Süden, Westen) angeordnet, so müssen diese mit einer Zwangsbelüftungsanlage ausgestattet werden.

Die Traufhöhe ist mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße

## **Ortsgemeinde Rosenheim**

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

errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die Firsthöhe ist mit 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei der Höhe von Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

- GRZ 0,3;
- GFZ 0,6;
- E;
- Die vorgeschriebene Dachform entfällt.

#### **WA 4:**

In Innenwohnräumen sind bei Durchführung baulicher Maßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerten Schalldämmmaß  $R_w = 30$  bis 34 dB einzubauen (dieses Schalldämmmaß 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.

Die Traufhöhe ist mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die Firsthöhe ist mit 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei der Höhe von Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

- GRZ 0,3;
- GFZ 0,6;
- E;
- Die vorgeschriebene Dachform entfällt.

**Ortsgemeinde Rosenheim**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Junkernplatz/Hofeichenwiese“ – Textliche Festsetzungen -**

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

---

**Ortsgemeinde Rosenheim**

Bernd Mockenhaupt

Ortsbürgermeister