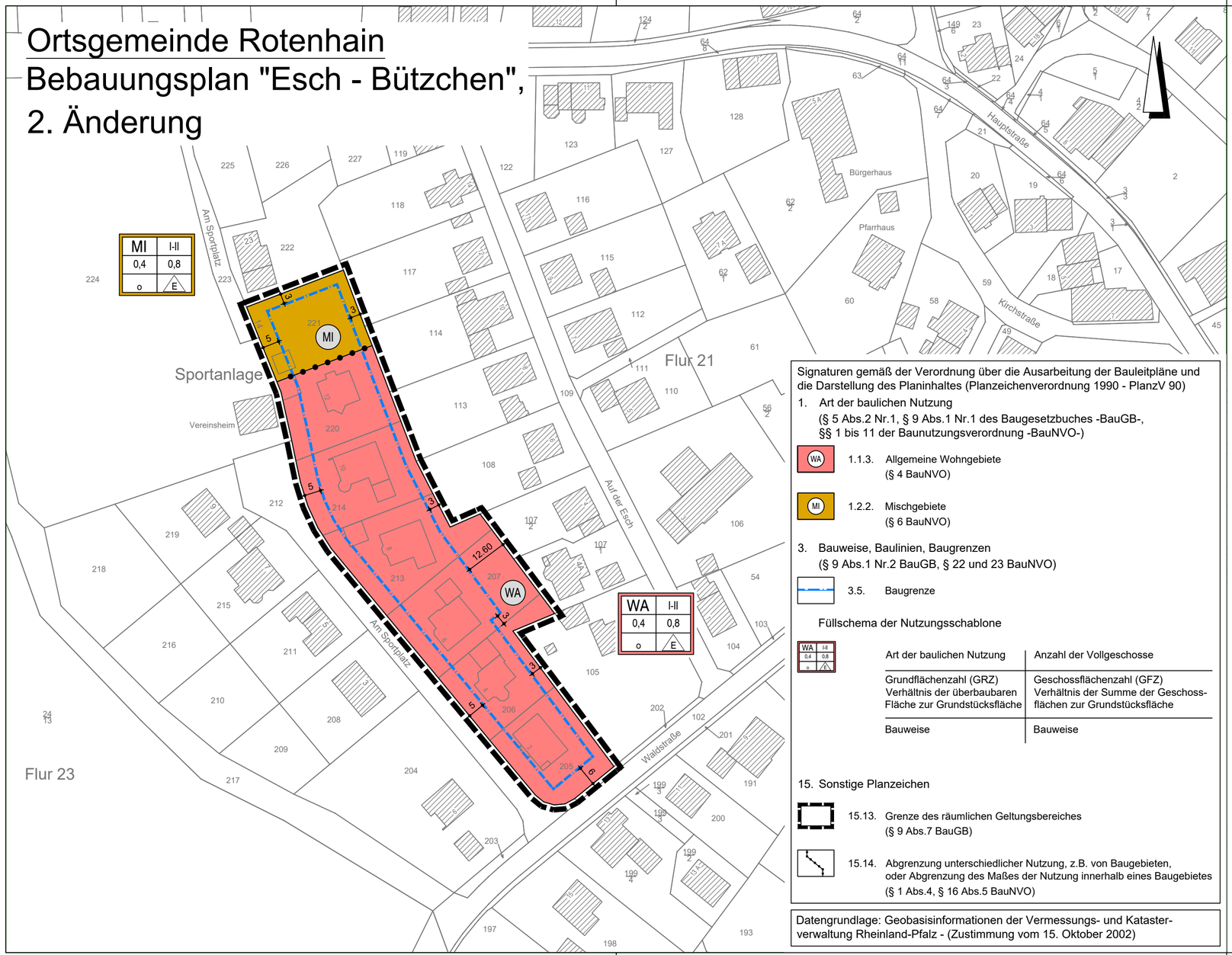
Ortsgemeinde Rotenhain
Bebauungsplan "Esch - Bützchen", 2. Änderung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Bauweise

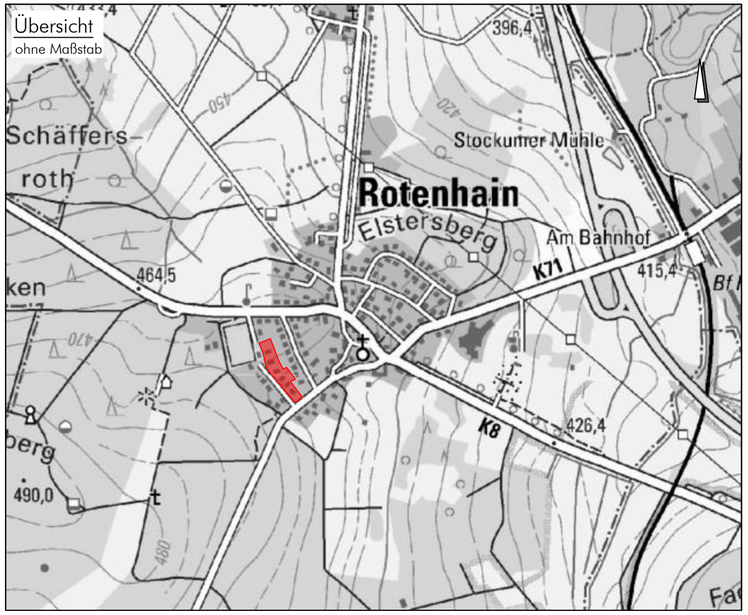
15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Übersicht
ohne Maßstab



BRÜLL & LÖWENGUTH
Planungs- und Ingenieurbüro
Siedlungs-, Bauleit- und Freiraumplanung
Gewässerplanung, Hochwasserschutz
Natur- und Umwelt, Ver- und Entsorgung
Straßen-, Verkehrs- und Tiefbauplanung

Koblenzer Staße 32 - 56410 Montabaur
Tel.: 02602 - 93200 Fax: 02602 - 932020
info@bruell-loewenguth.eu / www.bruell-loewenguth.eu

Projekt:

Bebauungsplan
"Esch-Bützchen" 2. Änderung

Ortsgemeinde Rotenhain

Planbezeichnung:

Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

	Datum :	Bearbeiter :	Blatt-Grösse :	Maßstab :
Planfassung	15.10.2021	Brüll / Schmidt	580 / 297 mm	1 : 1.000
Planfassung			Blatt-Nr.:	
Planfassung			Index	
Planfassung			CAD-Name :	
Planfassung			OG Rotenhain - Bebauungsplan Esch-Bützchen - ...	

Freigabe :

Datum: Stempel und Unterschrift Auftraggeber

Ortsgemeinde Rotenhain

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Esch-Bützchen“, 2. Änderung

Begründung

Bearbeitungsstand : 15.10.2021
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

Begründung

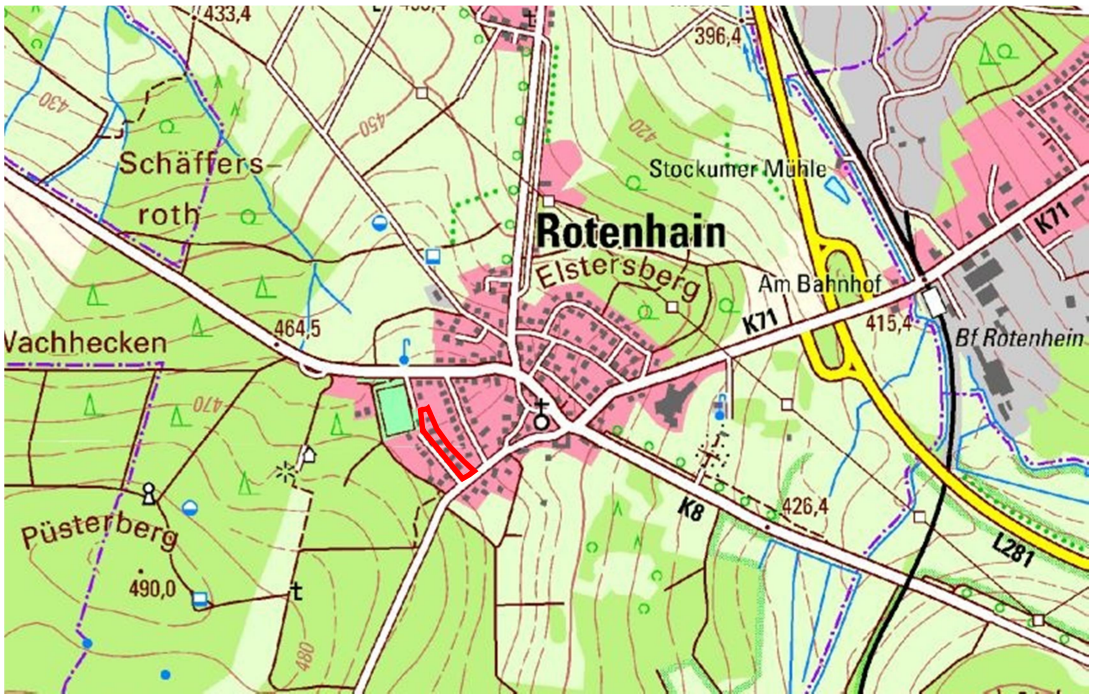
1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rotenhain in der Verbandsgemeinde Westerburg hat mit dem Planaufstellungsbeschluss vom 21.10.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Esch - Bützchen" beschlossen. Der Bebauungsplan wurde zuletzt am 07.09.1995 geändert. Die jetzt vorgesehene 2. Änderung betrifft den Bereich der westlichen Bauplätze der Straße "Am Sportplatz". Die Gemeinde Rotenhain beabsichtigt, die straßenabgewandten Baugrenzen der Grundstücke Flur 21, Flurstücke 207, 213 und 214 im Verlauf zu ändern, um eine parallel zur Grundstückgrenze verlaufende Bebauung, wie im restlichen Plangebiet des Bebauungsplanes "Esch - Bützchen", zu ermöglichen.

Die vorhandenen Baugrenzen im genannten Bereich mit einer Abstandsfläche von 3,00 m orientieren sich nicht mehr an den Grundstücksgrenzen. Dadurch entstehen baurechtliche Nachteile für die Grundstücke Flur 21, Flurstücke 207 und 213, da eine parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Bebauung nicht möglich ist.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit im genannten Bereich eine parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Bebauung ermöglicht werden kann. Der Verlauf der Baugrenzen soll dafür geändert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dadurch geringfügig erweitert.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes geht mit der Änderung nicht einher, da es sich um eine geringfügige Änderung der baulichen Festsetzungen handelt, die für nur zwei Flurstücke gelten soll.



Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

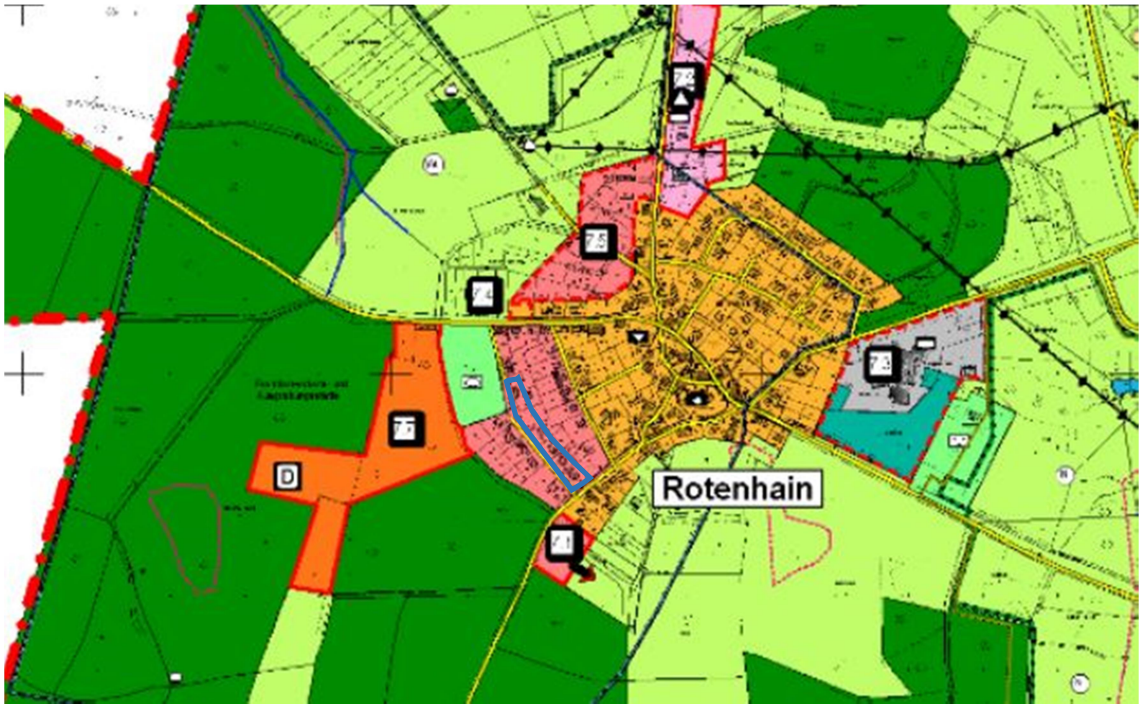
Da in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Esch-Bützchen" die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, kommt das "Vereinfachte Verfahren" nach §13 BauGB zur Anwendung.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg, Landkreis Westerwald, Blatt 1 / 2, vom Juli 2005 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Esch - Bützchen", 1. Änderung, als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Planausschnitt des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg (ohne Maßstab); das Plangebiet ist blau markiert

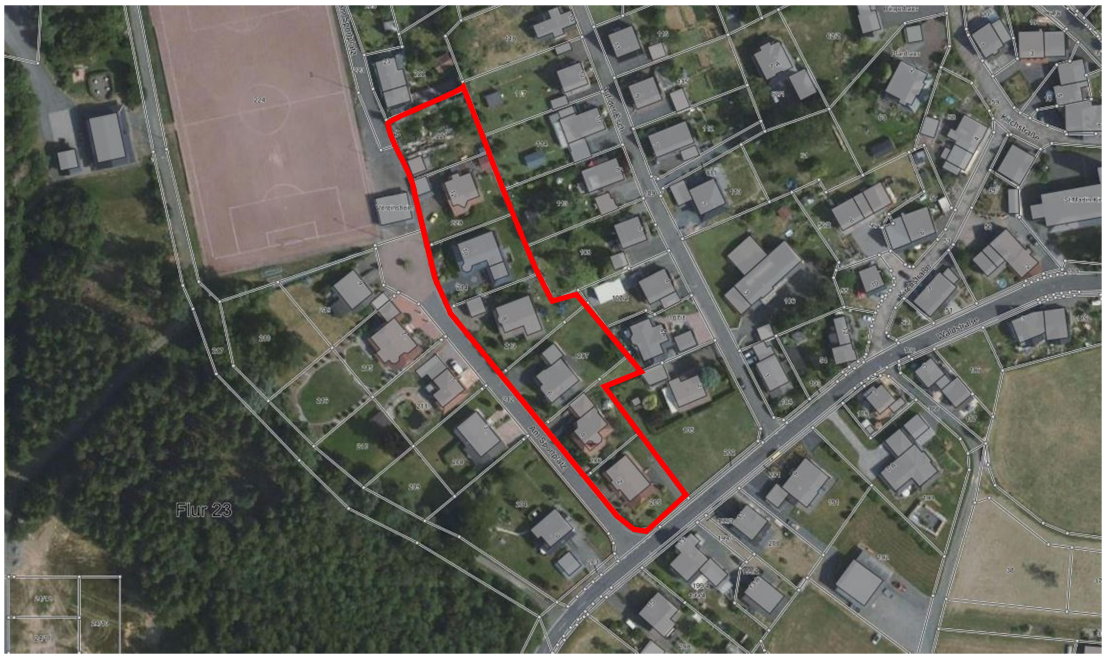
Übersichtsplan : Ausschnitt Rotenhain (ohne Maßstab)

Planausschnitt : Ausschnitt Bebauungsplan "Esch - Bützchen" aus dem Jahr 1995 (ohne Maßstab)

2. Bauliche Gestaltung

Planzeichnung zum Bebauungsplan "Esch-Bützchen", 1. Änderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Ortsgemeinde Rotenhain.



Luftbild (ohne Maßstab)

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Rotenhain:

Flur 21, Flurstücke : 205, 206, 207, 213, 214, 220, 221

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5.726 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Allgemeines Wohnbaugebiet	ca.	4.966 qm
Mischgebiet	ca.	760 qm
Gesamtfläche	ca.	5.726 qm

Weitere Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Esch - Bützchen" werden nicht verändert.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt bereits über die vorhandenen kommunale Ortsstraße "Am Sportplatz".

Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger sind im Geltungsbereich vorhanden.

Ausfertigungsvermerk:

Rotenhain, den

Ortsgemeinde Rotenhain

Thomas Ziomek
Ortsbürgermeister