

# Ortskern Rodenbach

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Rodenbach,  
Verbandsgemeinde Weilerbach

ENTWURF



19.06.2023



KERN  
PLAN

# Ortskern Rodenbach

## Im Auftrag:



Ortsgemeinde Rodenbach  
Rummelstraße 15  
67685 Weilerbach

## IMPRESSUM

Stand: 19.06.2023, Entwurf

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektleitung:

Lisa Müller, M.Sc. Umweltplanung und Recht

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	25

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Rodenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglands in der landschaftlich reizvollen Westpfalz. Die Umgebung des Ortes ist durch waldreiche Hügel, Felder und attraktive Bach- und Wiesentäler geprägt.

Die Ortsgemeinde weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie ein aktives Dorfleben auf. Innerhalb des Ortes findet sich noch heute eine Vielzahl an Gebäuden mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz, insbesondere im Ortskern.

Rodenbach weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde dadurch bereits von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten Wohnstandort entwickelt. Die Ortsmitte verfügt dabei noch über ein gutes Angebot

an Gemeinbedarfsinfrastruktur, medizinischem Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben.

Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im nördlichen Verlauf der Hauptstraße, in der Ortsmitte zwischen Haupt- und Fuchsstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Rodenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenbauten verfügen.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskernes demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Rodenbach teils zu abweichenden städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich des Ortskernes von Rodenbach besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen Reihen-, Mehrfamilienhäuser oder sonstige großmaßstäbliche Gebäudestrukturen errichtet werden, die den dörflichen Charakter des Ortes maßgeblich stören könnten.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und darauf zu achten, dass auch zusätzliche Wohnnutzung im Ortskern mit den vorhandenen Nutzungen verträglich bleibt.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Bislang besteht für den Bereich des Ortskerns von Rodenbach kein Bebauungsplan.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen - historische Bausubstanz der ehem. südwestdeutschen Einhäusern in Verbindung mit Neubauten - sind der bauliche Rahmen und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB deutlich aufgeweitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Hierzu wurden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Somit wird das Plangebiet auch vor Vorhaben geschützt, die im Widerspruch zu der zukünftig angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches „Ortskern Rodenbach“ stehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ umfasst eine Fläche von ca. 13,75 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember

2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m<sup>2</sup> an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 13,75 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der, der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich lediglich entlang des nördlichen Verlaufes der Hauptstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen sowie für den nördlichen Verlauf der Hauptstraße Wohnbauflächen und entlang des Bruchbachs Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Rodenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Das Plangebiet umfasst den Ortskern von Rodenbach und den Großteil der zentralen Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) samt angrenzender Bebauung. Hierbei umfasst das Gebiet auch eine Vielzahl von ortsbildprägenden Bauernhäusern.

Dabei wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung des „Weilerbacher Wäldchens“,
- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Bebauung der Ringstraße (inkl. der Fläche der protestantischen Kirche),
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Bahnhofstraße und der Baumschulstraße,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Alte Steige“,
- im Süden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Südwesten durch die angrenzende gemischte Bebauung im Bereich „Am Keltenplatz“ und die angrenzende Wohnbebauung der Fuchsstraße sowie
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Friedhof-, Lerchen- und Hauptstraße.



Drohnenaufnahme nördlicher Bereich des Plangebietes (Blick aus Richtung Süden)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich des Ortskerns und der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) von Rodenbach samt angrenzender Bebauung. Aufgrund der historischen Ortsentwicklung ist der Bestand im Plangebiet insbesondere durch eine Vielzahl stattlicher Bauernhäuser in Haus-Hofbauweise gekennzeichnet.

Diese dienen aktuell noch zum Teil dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Darüber hinaus ist der Baubestand innerhalb des Plangebietes durch Wohn- sowie gemischt genutzte Gebäude für Einzelhandel (Blumenladen, Bäckerei), gastronomische Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenzständiger Bebauung geprägt.

Entlang des örtlichen Bachlaufs (Bruchbach) befinden sich größere private Grünflächen, die insbesondere auch bei Starkregen wichtige Funktionen übernehmen. Öffentliche Platz- und Parkplatzflächen finden



Drohnenaufnahme südlicher Bereich des Plangebietes (Blick aus Richtung Norden)

sich in der Ortsmitte, im Kreuzungsbereich der Kirchen- und Hauptstraße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen und sonstige die Wohnnutzungen nicht störende Einrichtungen und Betriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Grundschule) geprägt. Im Süden geht der Geltungsbereich in die freie Landschaft über.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Zum überwiegenden Teil sind sie jedoch Eigentum von Privatpersonen.

### Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist topografisch geprägt. Der Geltungsbereich fällt von Norden in Richtung Süden sowie von Osten in Richtung Westen teils stark ab.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie wesentlich auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes verlaufende Hauptstraße, die im nördlichen Verlauf an die L 367 anschließt.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich ca. 5 km südlich (BAB 6, AS 14 „Kaiserslautern-Einsiedlerhof“) bzw. ca. 8 km südöstlich (BAB 6, AS 15 „Kaiserslautern-West“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen innerhalb des Plangebietes. Ab hier bestehen insbesondere Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Kaiserslautern Hbf.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes bedarf es allerdings keiner weiterer Erschließungsanlagen.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es



Potenzielle Nachverdichtungsfläche zwischen Haupt- und Fuchsstraße



Bebauung im Bereich der Hauptstraße

sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Entsprechende Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Bestand im Mischsystem.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Ein Entwässerungskonzept muss vorgelegt werden.

### Hochwasservorsorgekonzept

Die igr GmbH Rockenhausen wurde bereits 2018 von der Verbandsgemeinde Weilerbach mit der Erarbeitung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes für die sieben Ortsgemeinden Erzenhausen, Rodenbach, Kollweiler, Schwedelbach, Mackenbach, Weilerbach und Reichenbach-Steegen beauftragt.

Für die Ortsgemeinde Rodenbach bzw. das Plangebiet kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis:

„Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zeigt für die Ortsgemeinde Rodenbach, dass es in der Vergangenheit in eini-

gen Bereichen insbesondere Schäden durch Starkregen gab.

### Brücke Hauptstraße über den Bruchbar / Mooslauter

Der Straßendamm der Hauptstraße ist sehr hoch, aber der Durchlass auch ausreichend dimensioniert. Im Oberlauf gibt es größere Ausbreitungsflächen im Naturschutzgebiet am Bruchbach.

Eine Berechnung der potenziell überflutungsgefährdeten Flächen vom Bach liegt für den Bereich nicht vor, entsprechend gibt es auch kein nachrichtliches oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Im potenziellen Rückstaubereich des Straßendamms befindet sich die Kita.



Ortsbildprägendes Gebäude im Bereich der Hauptstraße

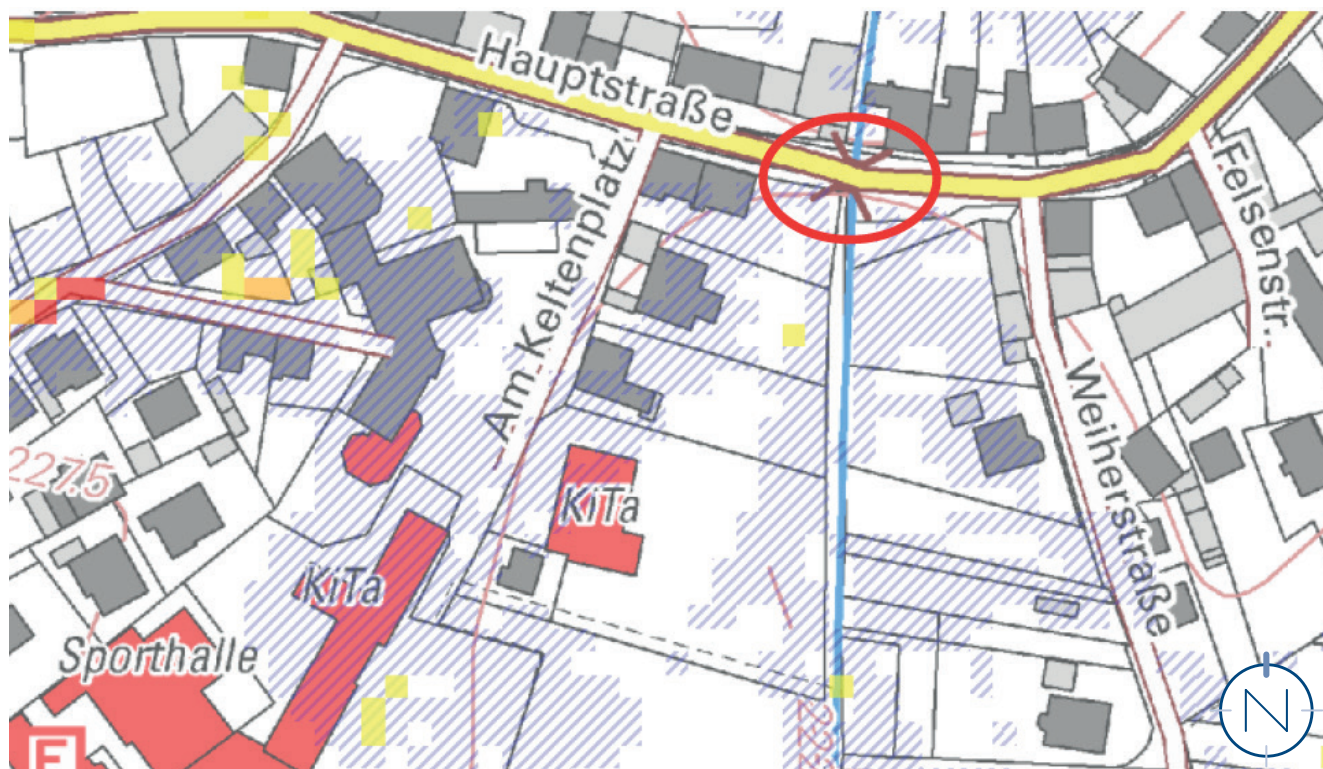
### Maßnahmenvorschläge:

Am Durchlass der Hauptstraße sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Er sollte im Zuge der Gewässerunterhaltung freigehalten werden.

Der südlich der Hauptstraße am Gewässer liegende Bereich darf nicht weiter zugebaut und die Aue auch nicht aufgefüllt werden. Die Grundstücke direkt am Gewässer im Bereich Weierstraße und „Am Keltenplatz“ müssen ihre Gärten überflutungsangepasst nutzen und sollten Objektschutzmaßnahmen prüfen. Am Oberlauf des Bruchbach

sollte wo möglich zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden.“

(Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Rodenbach, Verbandsgemeinde Weilerbach; igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023)

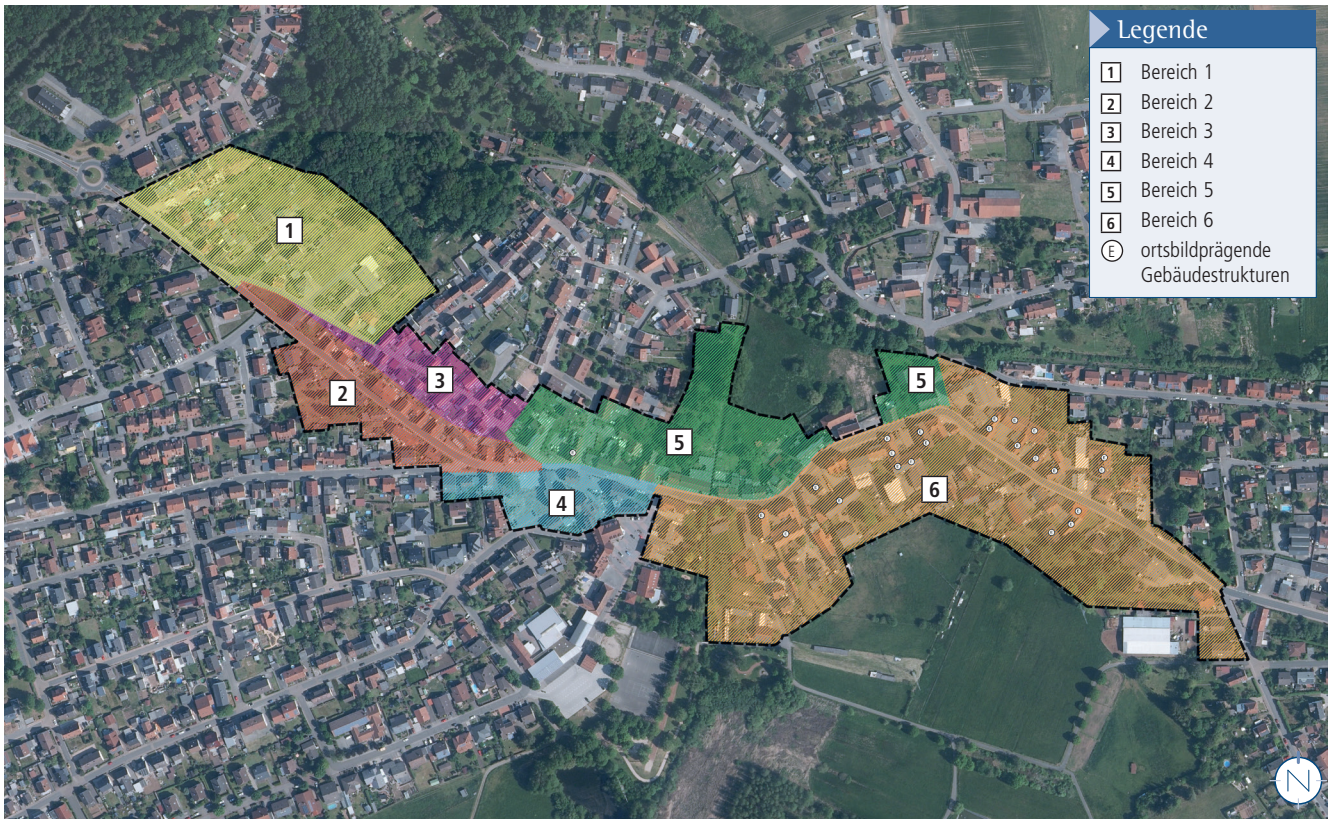


Starkregengefährdung im Bereich Kita und Hauptstraße; Quelle: igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023





Luftbild mit Geltungsbereich und Beurteilung der wesentlichen Gebäudestrukturen; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan



Verschiedene Baustrukturen Plangebiet; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan



Wohn-Bebauung im nördlichen Verlauf der Hauptstraße mit teils großzügigen Gebäude-Vorflächen

### Baustruktur - Bereich 1

Der nördliche Verlauf der Hauptstraße und der Kirchenstraße ist durch eine zweigeschossige Wohnbebauung (teils bis zur dritten Reihe) mit großzügigen Grundstücken geprägt. Die Gebäude sind zum Teil direkt am Straßenrand, überwiegend jedoch zurückversetzt errichtet. Die dadurch entstehenden Gebäude-Vorflächen sind größtenteils gärtnerisch (Vorgarten) angelegt.

Die Gebäude sind sowohl trauf-, als auch giebelständig errichtet und weisen verschiedene Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach) auf.

Im Bereich der Hauptstraße ist im Bestand bereits ein Fußweg vorhanden. Die Kirchenstraße ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Separate Fußwege sind hier nicht vorhanden.



Prägende Straßenrandbebauung im Bereich der Hauptstraße

### Baustruktur - Bereich 2

Der Bereich der Hauptstraße ab der Einmündung Lerchenstraße bis zur Einmündung der Friedhofstraße ist im Bestand bereits sehr dicht bebaut. Die Grundstücksgrößen sind wesentlich geringer und die Gebäude fast ausnahmslos unmittelbar am Straßenrand errichtet. Das städtebauliche Erscheinungsbild in dem Bereich wird dadurch wesentlich geprägt. Aufgrund der Funktion der Hauptstraße als zentrale Ortsdurchfahrt und somit als „Visitenkarte“ der Ortsgemeinde sollte dieses dorftypische Erscheinungsbild erhalten werden.

Die Gebäude sind dabei größtenteils giebelständig angeordnet und weisen ausnahmslos Satteldächer auf.



Sehr dichte Bebauung im Bereich der Kirchenstraße ohne Fußwege

### Baustruktur - Bereich 3

Der übrige Bereich der Kirchenstraße ist ebenfalls durch eine sehr dichte Bebauung geprägt. Hier finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.

Auch diese Grundstücke weisen eine geringere Größe auf und die Gebäude sind teils ebenfalls unmittelbar am Straßenrand errichtet.

Die Kirchenstraße selbst ist als Mischverkehrsstraße ausgebaut, ohne separate Fußwege. Der ohnehin sehr schmale Straßenraum (Begegnungsverkehr ist nur bedingt möglich) wird insbesondere in den Bereichen mit Straßenrandbebauung stark eingeengt.

Insbesondere im Hinblick auf eine bessere Einsehbarkeit in den Einmündungsbereichen (Ringstraße) sowie zur Verbesserung der Fußgängersicherheit sollten Gebäude zukünftig mit Abstand zur Straße errichtet werden.



Heterogene Bebauung im Einmündungsbereich Lerchenstraße

#### Baustruktur - Bereich 4

Die Bebauung im Einmündungsbereich Lerchenstraße und Friedhofstraße ist vergleichsweise heterogen. Hier finden sich sowohl ein- als auch bis zu dreigeschossige Gebäude. Diese sind teils giebel-, teils traufständig angeordnet, weisen jedoch allesamt Satteldächer auf.

Ein Teil der Gebäude ist zurückversetzt errichtet, insbesondere im Übergangsbereich zur Hauptstraße sind die Gebäude jedoch unmittelbar am Straßenrand errichtet.



Straßenrandbebauung im Bereich der Hauptstraße

#### Baustruktur - Bereich 5

Im südlichen Verlauf der Hauptstraße (ab Einmündung Turmstraße) finden sich nördlich der Straßenverkehrsfläche sowohl ein- als auch bis zu dreigeschossige Gebäude, überwiegend traufständig zur Hauptstraße angeordnet. Die Gebäude sind zudem größtenteils unmittelbar am Straßenrand errichtet.

Hinsichtlich der Dachformen bestehen hier überwiegend Satteldächer sowie vereinzelt auch Walm- und Krüppelwalmdächer.

Ortsbildprägende Gebäudestrukturen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Hauptstraße ist mit beidseitigem Fußweg ausgebildet. Aufgrund der Straßenrandbebauung wird dieser jedoch an mehreren Stellen verengt. Durch die Lage des Bereiches im Ortskern von Rodenbach ist grundsätzlich von einer hohen Fußgängerfrequenz auszugehen (Verbindung des östlichen Siedlungsgebietes mit dem Keltenplatz und den dortigen Infrastruktur- und Nahversorgungsangeboten). Insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der Fußgängersicherheit sollten Gebäude daher zukünftig mit Abstand zur Straße errichtet werden.

Unmittelbar angrenzend, jedoch außerhalb des Plangebietes, entsteht derzeit zudem eine Seniorenresidenz der Fa. Römerhaus. Daher ist kurzfristig mit einer Zunahme der Fußgänger in diesem Bereich zu rechnen.



Ortsbildprägende Gebäude im südlichen Verlauf der Hauptstraße



Drohnenaufnahme ortsbildprägende Haus-Hof-Bauweise im Ortskern Rodenbach

### Baustruktur - Bereich 6

Im südlichen Verlauf der Hauptstraße, ab der Einmündung „Zum Keltenplatz“, finden sich südlich der Straßenverkehrsfläche sowie ab Einmündung der Bahnhofstraße auch nördlich der Straßenverkehrsfläche noch heute viele ortsbildprägende Gebäudestrukturen (alte Bauernhäuser, oftmals mit Scheunenbauten), welche großes Nachverdichtungspotenzial bei Haus-Hof-Bauweise bieten. Diese Gebäudestrukturen prägen das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde wesentlich und sollten daher möglichst erhalten werden.

Generell finden sich in dem Bereich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude (vereinzelt auch Gebäude mit 3 Vollgeschossen).

Die Gebäude entlang der Hauptstraße sind zum Teil direkt am Straßenrand, zum Teil jedoch auch zurückversetzt errichtet.

Hinsichtlich der Dachformen bestehen hier überwiegend Satteldächer sowie vereinzelt auch Walm- und Krüppelwalm-dächer.

Die Hauptstraße ist mit beidseitigem Fußweg ausgebildet. Aufgrund der Straßenrandbebauung wird dieser jedoch an mehreren Stellen verengt. Durch die Lage des Bereiches im Ortskern von Rodenbach ist grundsätzlich von einer hohen Fußgängerfrequenz auszugehen (Verbindung des östlichen Siedlungsgebietes mit dem Keltenplatz und den dortigen Infrastruktur- und Nahversorgungsangeboten). Insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der Fußgängersicherheit sollten Gebäude (mit Ausnahme des Wiederaufbaus ortsbildprägender Gebäudestrukturen) daher zukünftig mit Abstand zur Straße errichtet werden.

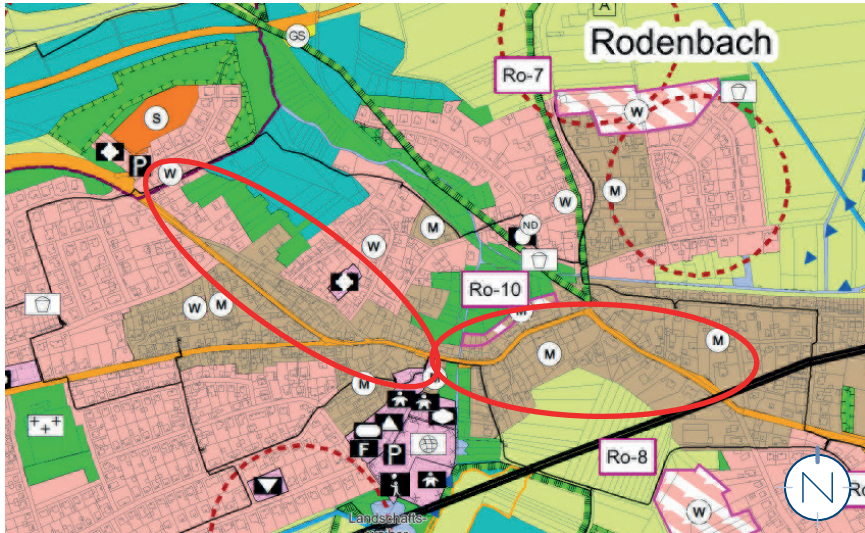
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)</b>	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf; Lage im Mittelbereich des Grundzentrums Weilerbach
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben</li> <li>keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> <li>südlich bzw. südwestlich des Plangebietes findet sich jedoch ein FFH-Gebiet (u. a. entlang des Bruchbaches, außerhalb des Geltungsbereiches); aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf diese zu rechnen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht direkt betroffen</li> <li>südlich bzw. südwestlich findet sich jedoch ein Naturschutzgebiet (u. a. entlang des Bruchbaches, außerhalb des Geltungsbereiches); aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf dieses zu rechnen</li> <li>Zudem grenzt unmittelbar nördlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet an; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 16.06.2023) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, den östlichen Teil von Rodenbach mit Industrie- und Gewerbegebiet sowie das nördlich anschließende Offenland und das südlich angrenzende Waldgebiet umfassenden (und offensichtlich recht gut bearbeiteten) Rasterzelle (Gitter-ID 4025480) folgende Arten der Roten Liste/Vorwarnliste und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert:</p> <p>Feldsperling, Flussregenpfeifer, Haussperling, Kranich, Klappergrasmücke, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Rotmilan, Teichhuhn, Wasserralle, Waldschnepfe, Waldlaubsänger, Gelbbauchunke, Mauereidechse, Hirschkäfer,</p> <p>als weitere europäische Vogelarten sind Buchfink, Buntspecht, Dohle, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gebirgsstelze, Gimpel, Dompfaff, Girlitz, Goldammer, Graureiher, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Kernbeißer, Kleiber, Mäusebussard, Misteldrossel, Mönchgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Stieglitz, Stockente, Türkentaube, Turmfalke, Trauerschnäpper, Weißstorch, Wacholderdrossel, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits nahezu vollständig bebauten Ortskern der Ortsgemeinde Rodenbach; hier finden sich noch mehrere erhaltenswerte ehem. südwestdeutschen Einhäuser, darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch Einzel- und Doppelhaus-, im Ortskern auch durch Reihenhausbebauung gekennzeichnet</li> <li>• im Rahmen des Bebauungsplans soll diese z.T. historische, i.d.R. renovierte Bausubstanz und der Siedlungscharakter erhalten werden</li> <li>• bauliche Erweiterungsoptionen beschränken sich auf den rückwärtigen Bereich von lang gezogenen Baugrundstücken im Norden des Geltungsbereiches, auf kleine Baulücken in der Ortsmitte zwischen Haupt- und Fuchsstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“; der innerörtliche Auebereich des Bruchbaches wird als dargestellte Grünfläche von einer Bebauung freigehalten</li> <li>• eine Ausweitung in den Außenbereich findet nicht statt</li> <li>• Geltungsbereich insgesamt spärlich durchgrünt und mit hohem Versiegelungsanteil</li> <li>• Bausubstanz i.d.R. intakt, z.T. mit Fassadenrenovierungen d.h. mit Ausnahme einer noch genutzten Scheune ohne besondere Brutpotenziale für Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling oder Mauersegler, Vogelbruten und Quartiere von Fledermäusen sind jedoch auch an den Wohngebäuden grundsätzlich möglich</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relativ dicht bebauter Innenbereich mit hohem Versiegelungsgrad und geringem Grünanteil</li> <li>• periphere Bereiche mit lockerer Einzelhausbebauung</li> <li>• innerörtlich relativ geringer Kfz-Verkehr und entsprechend moderate Lärmbelastung</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dörflich geprägter Siedlungsbereich, der insbesondere den siedlungsholden Vogelarten, darunter Gehölzbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter und den typischen Gebäudebrütern Lebensraum und Brutmöglichkeiten bietet</li> <li>• z.T. historische Langhäuser mit Fassadenstrukturen und breiteren Sims bieten am ehesten Brutpotenziale</li> <li>• als Gebäudebrüter sind vor allem Haussperlinge zu erwarten</li> <li>• hinterlüftete Fassaden (Eternitplatten) an einigen Gebäuden sind mögliche Quartiere von siedlungstypischen Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus), auch Klapprolläden (sofern sie dauerhaft geöffnet bleiben)</li> <li>• ein noch genutzter landwirtschaftlicher Betrieb mit Scheune, die besonderes Nistpotenzial für Gebäudebrüter und evtl. Quartierpotenzial für Fledermäuse besitzen, das über das übliche Maß von Wohngebäuden hinausgeht</li> <li>• Bruchbach als einziges innerörtliches Gewässer technisch ausgebaut und ohne Stillwasserbereiche, offensichtlich auch keine weiteren Wasserflächen (Gartenteiche), daher keine innerörtlichen Laichmöglichkeiten für Amphibien</li> <li>• unter den in Anh. IV-Arten geführten Reptilien ist eine Präsenz der Mauereidechse z.B. entlang der Bahnlinie nicht auszuschließen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für streng geschützte Insekten fehlen die Habitatvoraussetzungen bzw. die spezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen (Schmetterlinge); unter den FFH-Arten ist allenfalls ein Vordringen der hochmobilen Falter der Spanischen Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>) denkbar, woraus sich jedoch kein erhöhtes planungsbezogenes Mortalitätsrisiko ergibt</li> <li>• mit weiteren planungsrelevanten Arten(gruppen) ist nicht zu rechnen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bebauungsplan soll in erster Linie den Bestand sichern und legitimiert lediglich die Nachverdichtung in den wenigen Baulücken oder Freiräumen; betroffen sind i.d.R. gehölzfreie Ziergrünflächen</li> <li>• aufgrund der innerörtlichen Lage sind vor allem die typischen Siedlungsarten zu erwarten, wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Elster, Bachstelze, Grün- und Buchfink u.a., für die in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gelten darf</li> <li>• da im Bereich der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten kaum Gehölze betroffen sind, ergibt sich eine artenschutzrechtliche Relevanz lediglich für den Fall von Rück- oder Umbauten am Gebäudebestand, bei dem sowohl Gebäudebrüter als quartiernehmende Fledermäuse zu Schaden kommen könnten</li> <li>• in derartigen Fällen ist auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG hinzuweisen (notwendige Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, ggfs. Verschiebung des (Rück-)Baubeginns; im Fall von Nistplätzen von Haussperlingen, Schwalben oder Mauersegler Ausgleichsverpflichtung durch künstliche Nistplätze am neuen Gebäudebestand, ggfs. artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag n. § 45 BNatSchG erforderlich)</li> <li>• in der Scheune sind in Spalten und Ritzen der Brettverschlüsse, in den Sparrenritzen oder ggfs. auch in Dachstühlen, Zwischendächern oder Kriechböden übertagende Fledermäuse nicht auszuschließen; das Gebäude muss vor einem Rückbau auch dahingehend überprüft werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten</li> <li>• sollten ältere Bäume mit Baum- und größeren Asthöhlen entfernt werden, sind diese endoskopisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse (Kotreste) oder Bruten von Höhlenbrütern (Spechte u.a.) zu überprüfen; im Nachweisfall sind künstliche Nisthilfen oder Quartiere als Ersatz vorzusehen</li> <li>• vor dem Rück- bzw. Ausbau von Gebäuden gelten die folgenden Richtlinien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vor dem Rückbau sind Gebäude auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und übertagenden Fledermäusen (Dachstuhl, Fassaden) zu prüfen; sollten hierbei Gebäudebrüter nachgewiesen werden, dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben</li> <li>• sollten Brutnach- oder -hinweise des Haussperlings, des Mauerseglers oder der Mehl- oder Rauchschnalbe erbracht werden, dann ist der Verlust an Brutplätzen durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand auszugleichen;</li> <li>• in Absprache mit der UNB ist hierbei ggfs. eine Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, bei der auch zu klären ist, ob das Nistangebot kontinuierlich (d.h. auch während der Bauphase, dann als CEF-Maßnahme) bereitstellen muss</li> </ul> </li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden</li> <li>die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund des Siedlungsbereiches von Rodenbach mit vergleichbaren Quartierpotenzialen kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gelten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen;</li> <li>für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer Kolonie oder traktierten Wochenstube (z.B. in einem Dachstuhl oder der Scheune) ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den im Wesentlichen auf eine Bestandssicherung zielenden Bebauungsplan möglich, da die o.g. Maßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt werden</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Überwiegend gemischte Bauflächen, im nördlichen Verlauf der Hauptstraße Wohnbauflächen und entlang des Bruchbaches Grünflächen</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

# Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und 5 a BauNVO

### Allgemeines Wohngebiet (WA 1- 5)

Gem. § 4 BauNVO

Bei dem Bereich im nördlichen Verlauf der Hauptstraße handelt es sich bereits im Bestand um ein Gebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Gebiet ist bereits größtenteils bebaut, jedoch besteht hier noch Nachverdichtungspotenzial in der zweiten und ggfs. dritten Reihe.

Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern wird dieses Gebiet daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im unmittelbaren Ortskern ansiedeln.

Zudem wird für den bestehenden Steinmetzbetrieb im Bereich der Kirchenstraße ein „erweiterter Bestandsschutz“ festge-

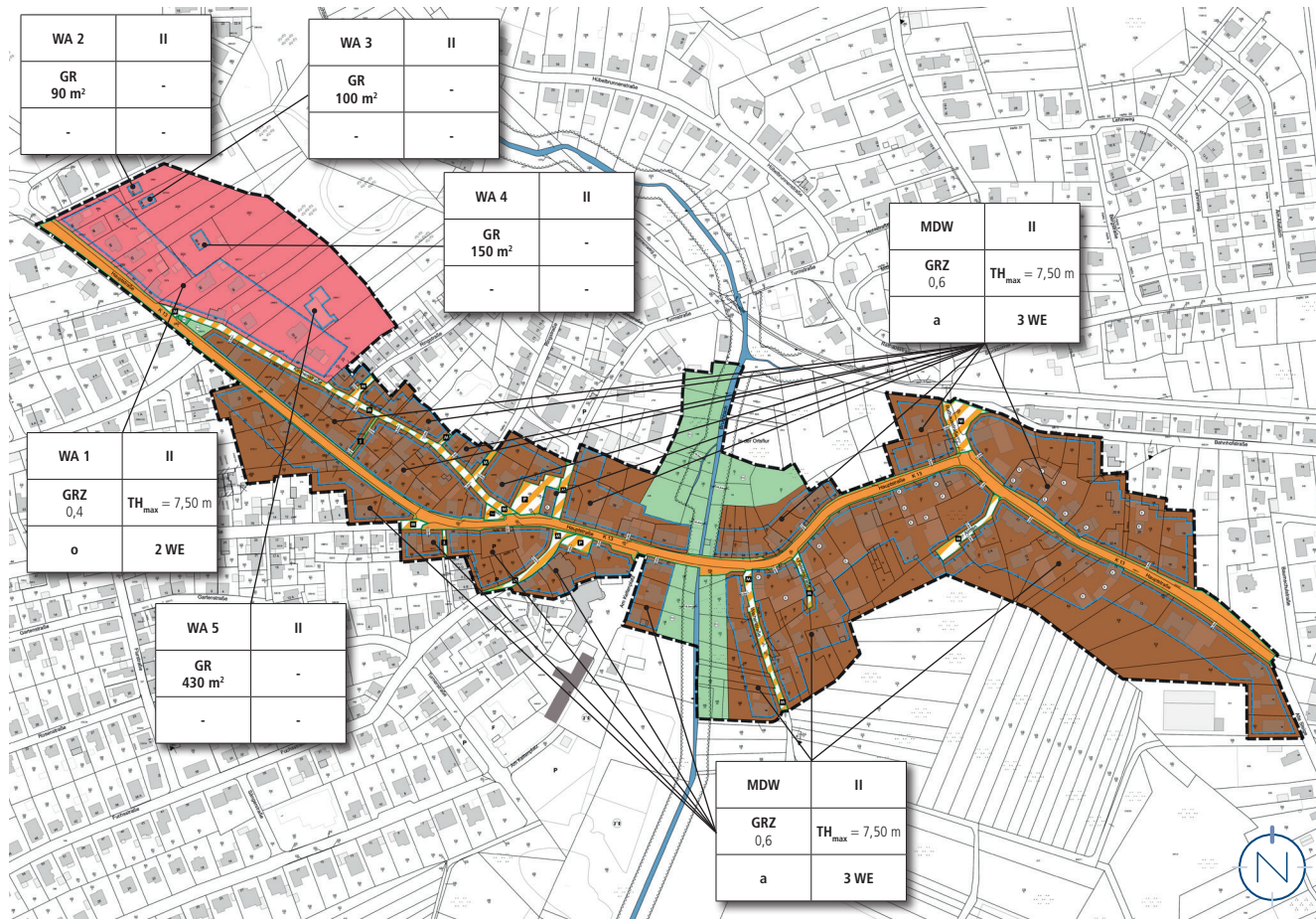
setzt. Demnach wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass auf der Parzelle mit der Nummer 2565/1 bei folgenden vorhandenen Nutzungen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sind:

- Steinmetzbetrieb.

Dieser wird somit im Bestand gesichert.

Der Steinmetzbetrieb fügt sich in die Umgebung ein. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. Auch Handwerksbetriebe können im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter des Gebietes stören könnten, zulässig sind. Zu-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

dem ist das Gebiet insbesondere auch erschließungstechnisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Darüber hinaus sind Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren. Läden sollen im Ortskern angesiedelt werden.

## Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Gem. § 5 a BauNVO

Im Übrigen Bereich des Plangebietes finden sich im Bestand gemischt genutzte Bauflächen (Wohnen, Gewerbe). Geprägt wird das Gebiet hierbei insbesondere durch die noch erhaltenen, teils ortsbildprägenden Bauernhäuser (südwestdeutschen Einhäuser) und die teils noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (überwiegend als Nebenerwerbsstellen).

Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die Strukturen weiter zu entwickeln und den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, werden diese Bereiche als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Gem. § 5 a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen inkl. den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Darüber hinaus sind innerhalb des dörflichen Wohngebietes auch Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Da Kleintierhaltung ohnehin zulässig ist, umfassen nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung vornehmlich die freizeitbezogene Haltung von Großtieren, wie Pferden, Ziegen und Schweinen. Der Kommentar spricht hierbei von einer Tierhaltung in kleinem Umfang von wenigen Tieren (BeckOK BauNVO/Hornmann, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 5a Rn. 99).

Die Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen i. V. m. Tierhaltung fördert insbesondere die Nachnutzungschancen der ortsbildprägenden ehem. landwirtschaftlichen Gebäude.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort ausnahmslos realisierungsfähig. Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe werden demnach nur ausnahmsweise zugelassen, ebenso Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die im Haupterwerb betrieben werden.

Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs und der erforderlichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die im Haupterwerb betrieben werden, sollen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Einzelfall geprüft und ausgeschlossen werden.

Ferner gelten Tankstellen, als ungeeignet für den Standort (vgl. Gartenbaubetriebe). Diese sind daher im Bereich des dörflichen Wohngebietes grundsätzlich unzulässig.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der Bestandsbebauung des Plangebiets ab.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) ist demnach eine einheitliche Traufhöhe von max. 7,50 m zulässig.

Auf die Festsetzung der Firsthöhe wird verzichtet, da eine weitgehend ähnliche Traufhöhe prägend ist und die Firsthöhe variiert. „Einheitlichkeit“ wird hier durch die über-

wiegend vorkommenden geneigten Dachflächen (in erster Linie Satteldächer) erzielt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der bereits bestehenden Bebauung des Plangebiets.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen teils ortsbildprägenden Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie von 0,6 im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) entspricht gemäß § 17 BauNVO den jeweiligen Orientierungswerten für die bauliche Nutzung dieser Gebiete. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt. Bei der

Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks/ Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zulässige Grundfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Sicherung der Bestandsbebauung außerhalb der vorgegebenen Baufenster wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2-5) die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Grundflächen um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise auch untergeordnete Anbauten.

Durch die differenzierte Regelung der zulässigen Grundfläche im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2-5) wird einer Überdimensionierung der Gebäude entgegengewirkt.

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschos-

se die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-5) und des dörflichen Wohngebietes (MDW) sind demnach maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und einer Weg-Entwicklung von der ländlichen Struktur des Ortes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die dörfliche Prägung des Ortsbildes geht maßgeblich von der Gebäudekubatur aus, weshalb diese planungsrechtlich in einem angemessenen Rahmen gesichert werden soll. Voluminöse Einzelfälle, die potenziell zum Maßstab für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB werden können, bergen die Gefahr eines Einfalltors für weitere Vorhaben, welche im Zusammenhang zu einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes führen könnten.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird demnach eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (entspricht der Bestandssituation). Bei Doppel- und Rei-

henhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Gebäudelänge darf im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) maximal 15,00 m. Die Entstehung gebietsuntypischer, großer Baustrukturen wird somit vermieden.

Für das dörfliche Wohngebiet (MDW) wird dem gegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in diesen Baugebieten entspricht der bestehenden Bebauung. Die Gebäudelänge darf maximal 20,0 m betragen. Die Entstehung gebietsuntypischer Baustrukturen wird somit vermieden. Diese Grenzen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und verträgliche Neuerrichtungen fördern.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Die unter dem Punkt „Zulässige Grundfläche“ genannte Überschreitung ist dabei jedoch zulässig.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets. Ein Erweiterungsspielraum wird dabei insbesondere in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

In der Ortsmitte zwischen Haupt- und Fuchsstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“ ist zudem eine ortskernverträgliche Nachverdichtung von Seiten der Ortsgemeinde Rodenbach generell vorstellbar. Daher wurden in diesen Bereichen ebenfalls überbaubare Flächen ausgewiesen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) orientieren sich die Baugrenzen an der hinteren Gebäudekante der Bebauung in zweiter Reihe. Damit wird für die Zukunft eine weitere Ausdehnung in dritter Reihe vermieden.

Der südlich der Hauptstraße am Bruchbach liegende Bereich darf gem. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept nicht weiter zugebaut und die Aue auch nicht aufgefüllt werden. Die überbaubaren Flächen orientieren sich hier daher weitgehend an der Bestandsbebauung. Der Auebereich wird von einer Bebauung freigehalten.

Der Abstand zur Straße wurde innerhalb des Plangebietes größtenteils so gewählt, dass die Fußgängersicherheit durch größere Gebäudevorflächen und die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche für den fließenden Verkehr verbessert werden kann (insbesondere im Bereich der Kirchenstraße).

Lediglich im nördlichen Verlauf der Hauptstraße wurde aufgrund der bereits bestehenden und das Ortsbild wesentlich prägenden Baustruktur eine Straßenrandbebauung zugelassen. Zudem wird auch im Bereich der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen im südlichen Verlauf der Hauptstraße (ehem. südwestdeutsche Einhäuser) eine Bebauung am Straßenrand gemäß dem Bestand ermöglicht.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine Bestandsfestschreibung und eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) auf maximal 2 je Wohngebäude sowie innerhalb des dörflichen Wohngebietes (MDW) auf maximal 3 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern.

Der Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

Zudem können bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung sowie beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, ausnahmsweise bis zu 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

## Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzfläche Bachlauf

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufs (Bruchbach) werden innerhalb des Plangebietes entsprechend gekennzeichnete Flächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten. Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Die vorhandenen Bachufergehölze sind zu erhalten.

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Mischverkehrsflächen (Kirchenstraße, Ringstraße, Friedhofstraße, Turmstraße, Fuchsstraße, Weiherstraße, Felsenstraße, Rathausstraße, Almen) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Fußwege zwischen Haupt- und Kirchenstraße sowie zwischen Haupt- und Fuchsstraße werden im Bestand übernommen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentlicher Parkplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich der Hauptstraße, Ecke Kirchenstraße werden im Bestand übernommen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentliche Platzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Platzfläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße - Kirchenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliche Platzfläche) festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Die Fläche dient als öffentlicher Platz dem Aufenthalt und der Erholung.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit

Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die bestehende öffentliche Grünfläche im nördlichen Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der Kirchenstraße wird im Bestand übernommen.

## Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufes (Bruchbach) sowie im Hinblick auf den Hochwasserschutz und auf Starkregenereignisse werden in dem Uferbereich private Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden nördlich der Kirchenstraße Hs.-Nr. 27, zwischen der Haupt- und der Kirchenstraße private Grünflächen festgesetzt. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist seitens der Ortsgemeinde nicht gewünscht.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z.B. Wege, Gartengerätehäuser, ...) gem. Vorgaben der LBauO zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

## Wasserflächen; hier: „Bruchbach“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende „Bruchbach“ wird als Wasserfläche festgesetzt und damit im Bestand übernommen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (u. a. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich). Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen der Hauptstraße, und der Kirchenstraße größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich einzeln im nördlichen Verlauf der Hauptstraße. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbindung, Temperaturausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei oberirdischen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dachbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind zukünftig bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrü-

nung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder den Regenwasserversickerungsanlagen zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegengewirkt werden.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig. Diese wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baumliste zudem trocken- und hitzetolerante Sorten aufgeführt. Es empfiehlt sich, bei Pflanzungen diese Sorten zu verwenden, da die Wachstumsbedingungen in verdichteten Bereichen ohnehin häufig von Hitze und Trockenheit geprägt sind und eine entsprechende Sortenwahl auch bei einer möglichen Verschärfung dieser Situation im Zuge des Klimawandels vorteilhaft ist.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt demnach im Bestand im Mischsystem.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern: Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht mög-

lich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

#### **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Es gilt den Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, Stellplätzen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

#### **Dach**

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vor-

schriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Innerhalb des Plangebietes sind heute in erster Linie Satteldächer sowie vereinzelt auch (Krüppel-) Walmdächer prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien untersagt und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen der Farbgebung ist dabei aus der Bestandsbebauung abgeleitet.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geeigneten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

#### **Fassade**

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen und die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestimmte Materialien ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dabei der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes ab und dient dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen.

Zudem sind charakteristische Fassadenelemente (z. B. Fenster, Sockel oder Türen) ortsbildprägender Gebäude sowie Gewände, Gesimse und Ornamente zwingend zu erhalten.

#### **Nebengebäude/-anlage**

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

#### **Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

#### **Einfriedungen**

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden.

#### **Werbeanlage**

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des historisch wertvollen Bereiches erheblich gestört wird.

Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische,

das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

### **Sonstige Festsetzungen**

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die zum Klimaschutz beitragen (z. B. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen).



# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der dörfliche Charakter innerhalb von Rodenbach erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Bei Nachverdichtung der innerörtlichen Entwicklungsflächen (z. B. zwischen Haupt- und Fuchsstraße) entsteht zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, die angrenzenden Straßen sind hierfür jedoch ausreichend dimensioniert. Der ruhende Verkehr kann darüber hinaus vollständig auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Ortsbildes von Rodenbach, die bestehende dörfliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der bauli-

chen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den dörflich geprägten Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben zu einer Aufweitung des Zulässigkeitsrahmens nach § 34 BauGB geführt. Insbesondere besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde maßgeblich stören könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Ortsgemeinde Rodenbach.

Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Bei Nachverdichtung der potenziellen Entwicklungsflächen (z. B. in der Ortsmitte, zwischen Haupt- und Fuchsstraße) entsteht zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht hier jedoch bereits. Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann somit aufgenommen werden, die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Für Neubauvorhaben muss ein Entwässerungskonzept vorgelegt werden, zur Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen zu, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen und nur mit punktuellen Ergänzungen durch Neubauten.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Fassaden- und Dachbegrünungen allgemein zulässig. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Ver-

besserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze, Begrünung von Flachdächern) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, Starkregen**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden im Bereich des Bruchbaches vorsorglich private Grünflächen ausgewiesen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Hierdurch wird zugleich ein Beitrag zum Hochwasserschutz bzw. zur Minderung der Auswirkungen bei Starkregen geleistet und dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Rodenbach Rechnung getragen.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wird durch die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes Rechnung getragen.

Diese dienen u. a. der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Nebenerwerb.

### **Auswirkungen auf private Belange**

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Ortsgemeinde Rodenbach von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem dörflich geprägten Wohnstandort entwickelt. Noch heute finden sich hier zahlreiche ehemalige Bauernhäuser (südwestdeutsche Einhäuser), die das Erscheinungsbild des Ortes wesentlich prägen. Diese historisch wertvollen Strukturen sind insbesondere im Ortskern zu erkennen.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in Rodenbach jedoch zum Teil zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen geführt. Insbesondere im Bereich des Ortskerns besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter des Ortes maßgeblich überprägen könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Diese ist ohne aktive Steuerung gefährdet.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach an einer attraktiven, geordneten, ortskernverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird nicht eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig. Zudem werden

den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungs-/ Nachverdichtungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche eingeräumt (u. a. im nördlichen Verlauf der Hauptstraße).

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach Rechnung getragen. Der Nutzungsart des Plangebietes und der näheren Umgebung wird entsprochen. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die teils ortsbildprägenden Gebäudestrukturen zu schützen.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandsschutz. Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung

mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte teilweise eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Rodenbach ist es jedoch, im Sinne des Rodenbacher Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters bei moderater Nachverdichtung des Ortes zu sichern. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert und definiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der bereits bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach eine höhere Gewichtung zugeteilt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortskernverträgliche Nachverdichtung im Plangebiet
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Plangebietes sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Erhalt des dörflichen Charakters von Rodenbach
- Auch Neubauten sollen sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten

- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

### Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB teilweise möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Ortsbildes von Rodenbach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen, ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der dörfliche Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

### Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Rodenbach zu dem Ergebnis,

dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.