Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstrasse“ Ortsgemeinde Rodenbach

Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 14.11.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ im Internet bzw. eine Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ werden folgende Ziele verfolgt:

Die Ortsgemeinde Rodenbach weist insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.
Nachverdichtungspotenziale bestehen innerhalb des Plangebietes so gut wie keine. Allerdings ist anzunehmen, dass aufgrund der Altersstruktur in Zukunft vermehrt Gebäude auf den Immobilienmarkt kommen.
Bislang ist die Baustruktur im Bereich der Wohnlage „Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ grundsätzlich sehr homogen. Aufgrund der dichten Baustruktur (z. B. „Holländer-Siedlung“), können jedoch vereinzelte Grundstücke nach § 34 BauGB deutlich dichter bebaut werden als der Bestand es hergibt.
Zum Schutz bzw. Erhalt der bestehenden Strukturen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit kann der zulässige und gewünschte Rahmen exakt definiert werden.
Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen sich harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen.
Bislang besteht für den Bereich der Wohnlage „Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ von Rodenbach kein Bebauungsplan.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des südwestlichen Siedlungsgebietes von Rodenbach, im Detail das Wohngebiet zwischen Friedhof-, Frieden- und Fuchsstraße. Der Geltungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Friedhofstraße,
- im Nordosten durch den Friedhof der Ortsgemeinde Rodenbach,
- im Osten des Weiteren durch die angrenzende Wohnbebauung der Friedenstraße,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung südlich der Fuchsstraße,
- im Südwesten durch das Waldfreibad und die Sportplätze mit Parkplatz sowie
- im Nordwesten durch die Kreisstraße K5 mit angrenzender Waldfläche.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen sowie für den westlichen Verlauf der Friedhofstraße und die Schützenstraße gemischte Bauflächen dar.
Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung in der Zeit **vom 31.01.2025 bis einschließlich 10.03.2025** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde unter www.weilerbach.de unter folgendem Pfad: www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Rummelstraße 15, Zimmer Nr. 205, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Öffnungszeiten: Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr Postanschrift: Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach Ansprechpartner: Marvin Metzger Telefon: 06374 / 922-276 E-Mail: Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Geoportal Rheinland-Pfalz (http://www.geoportal.rlp.de/) elektronisch abrufbar.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse info@vg-weilerbach.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werde. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:
- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken –

Ralf Schwarm
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 30.01.2025