

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A: Grundlagen	3
1. Einführung	3
1.1 Veranlassung und Planungsziele	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	3
1.3.1 Flächennutzungsplan	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	3
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	4
2.3 Derzeitige Nutzung	4
2.4 Baugrund, Altlasten	4
Teil B: Städtebauliche Planung	4
1. Bauliche Nutzung.....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2. Städtebauliche Gestaltung	4
2.1 Gestaltung befestigter Flächen.....	4
3. Erschließung	4
4. Versorgung	4

Teil A: Grundlagen

1. Einführung

1.1 Veranlassung und Planungsziele

Die Vorhabenträger betreiben in der Emser Straße, der Ortsgemeinde Dausenau ein Unternehmen für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen und beabsichtigen eine Teilfläche der in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 220/124, 221/125 und 222/126 in der Flur 22 als Lager- u. Ausstellungsfläche zu nutzen.

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems wird diese Fläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Von den Vorhabenträgern ist auf der Planfläche schon eine Zaunanlage errichtet worden, die im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, da ihr bauplanungsrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Daher ist hier beabsichtigt, im Rahmen einer Gewerbegebietsnutzung einen Lagerplatz für die Lagerung und die Ausstellung für Zaunelemente zu errichten, der über eine vorhandene Zufahrt im Anschluss an die Emser Straße erschlossen wird.

Durch die Ausweisung dieser baulichen Nutzung (Lagerplatz) kann der Gewerbebetrieb in der Emser Straße weiterbetrieben werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im beplanten Innenbereich geschaffen werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau hat am __.__.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Emser Landstraße“ gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Dausenau erfüllt § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans sind der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung BauNVO maßgeblich gewesen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans geworden.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.3.1 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Die geplante Änderung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und bedarf keiner Genehmigung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dausenau im östlichen Siedlungsbestand der Stadt Bad Ems.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Flur 22 die Flurstücke 222/126 teilweise, 221/125 teilweise und 220/124 teilweise beansprucht.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 964 m².

2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Nassauer Lahntal“. Die Höhenlage liegt bei ca. 80 m üNN. Das Gelände liegt am Rand der Sohle des Lahntals und steigt schwach nach Nordwesten an.

2.3 Derzeitige Nutzung

Ausgangszustand für das Plangebiet ist eine Rasenfläche mit Baumbestand. In der Örtlichkeit wurde bereits ein Lagerplatz mit Zaunanlage angelegt.

2.4 Baugrund, Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen nicht vor. Aufgrund der früheren bzw. derzeitigen Nutzung ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen auf Altlasten dargestellt.

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt. „Gewerbegebiete“ dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Städtebauliche Gestaltung

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Der Lagerplatz ist wasserdurchlässig anzulegen, um im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene Zufahrt zur Emser Straße sichergestellt.

4. Versorgung

Das Gelände wird zur Versorgung mit Elektrizität über Erdleitungen an das Hausnetz der Fa. Kul angeschlossen, damit eine Beleuchtung des Lagerplatzes gewährleistet werden kann.