1. Änderung

des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße"

der Ortsgemeinde Oberwies

bestehend aus den textlichen Festsetzungen

Gemäß § 9 (8) BauGB ist eine Begründung beigefügt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) *)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127) *)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl S. 365) *)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162) *)

*) = alle genannten Rechtsnormen in der zurzeit geltenden Fassung

Begründung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße" der Ortsgemeinde Oberwies

Anlass:

Die Ortsgemeinde Oberwies hat in der Jahren 1993 / 1994 den Bebauungsplan „Mühlbachstraße" aufgestellt. Dieser Plan wurde bisher nicht geändert.

Der Bebauungsplan setzt in einem WA-Gebiet Wohnbauflächen mit unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz fest. Durch entsprechende Vermessungen können die jeweiligen Ausgleichsflächen den Baugrundstücken zugeordnet werden.

Im Falle einer wohnbaulichen Nutzung ist die zugeordnete Ausgleichsfläche mit einer Treppenanlage überbaut worden, so dass ihre naturschutzrechtliche Funktion nicht mehr vollständig gegeben ist. Es handelt sich um das Grundstück in der Gemarkung Oberwies, Flur 6, Flurstück 46/8.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, diesen Teil der Ausgleichsfläche durch eine extern gelegene Fläche zu ersetzen. Die bisherige Ausgleichsfläche soll ihren Status verlieren und soll Freizeitfläche werden. Für die extern gelegene Ersatzfläche sollen die gleichen naturschutzrechtlichen Festsetzungen gelten, wie für die „verlorengegangene" Ausgleichsfläche.

Die bisher zugeordnete Ausgleichsfläche Flur 6, Flurstück 46/8 hat eine Größe von 208 m². Die extern gelegene Grundstücksfläche hat eine Fläche von 693 m² und soll zu 50 % = 346 m² als Ausgleichs-/Ersatzfläche dienen.

Die bisherige Bebauungsplanfestsetzung sah auf dem Ausgleichsgrundstück nachstehende Regelung vor:

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

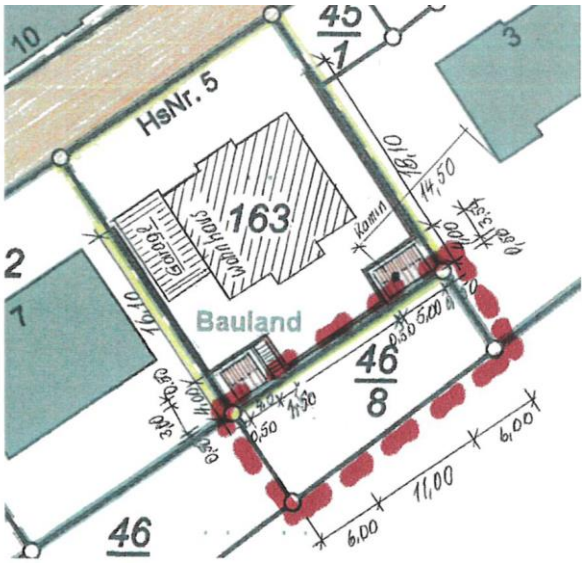
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Laubbäume Obstbäume

Bisheriges Ausgleichsgrundstück:



Auf dem Ersatzgrundstück soll eine gleiche Regelung gelten.

Neues Ersatzgrundstück:

Gemarkung Oberwies, Flur 6, Flurstück 28/2 zu 50 %

Auf dem Ersatzgrundstück werden 3 Obstbäume gepflanzt. Die Restfläche des „Ersatzgundstückes“ bleibt Grünlandfläche

Es handelt sich um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, weshalb auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a Ziffer 2 BauGB verzichtet werden kann und ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (BauGB) wird abgesehen.

Es wird eine Beteiligung der Behörden und eine Beteiligung der Bürger durch Offenlage der Plan- und Textunterlagen durchgeführt. Hierzu wird die Änderungssatzung nebst Begründung für die Dauer eines Monats offengelegt und zeitgleich den Behörden die Möglichkeit eröffnet, Stellungnahmen abzugeben.

Aufgestellt:

Bad Ems, im Juni 2022
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Textliche Festsetzung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße" der Ortsgemeinde Oberwies

Geltungsbereich:

Diese Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf folgende Geltungsbereiche:

1) Die bisherige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich 1 wird Grünfläche mit zulässiger Freizeitnutzung.

2) Das Grundstück Flur 6, Flurstück 28/2 wird mit 346 m² naturschutzrechtliche Ersatzfläche. Es handelt sich um eine Fläche zum Anpflanzen von 3 Obstbäumen

Aufgestellt:

Bad Ems, im Juni 2022
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am __.__.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Oberwies,

Dieter Pfaff
Ortsbürgermeister

Offenlage
Aufgrund des Beschlusses vom _____ wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt. Die Offenlage wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Oberwies,

Dieter Pfaff
Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am ……. gemäß § 10 BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Oberwies,

Dieter Pfaff
Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Oberwies,

Dieter Pfaff
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde nach seiner Ausfertigung im „aktuell Bad Ems-Nassau“ Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierdurch wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Auf Ort und Dauer der möglichen Einsichtnahme wurde hingewiesen.

56130 Bad Ems,

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister