

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 den 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.

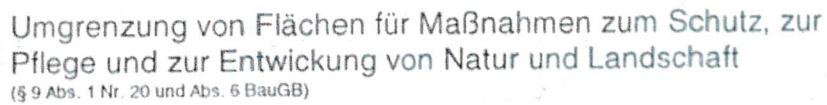
Im Falle einer wohnbaulichen Nutzung ist die zugeordnete Ausgleichsfläche mit einer Treppenanlage überbaut worden, so dass ihre naturschutzrechtliche Funktion nicht mehr vollständig gegeben ist. Es handelt sich um das Grundstück in der Gemarkung Oberwies, Flur 6, Flurstück 46/8.

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:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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)

Obstbäume

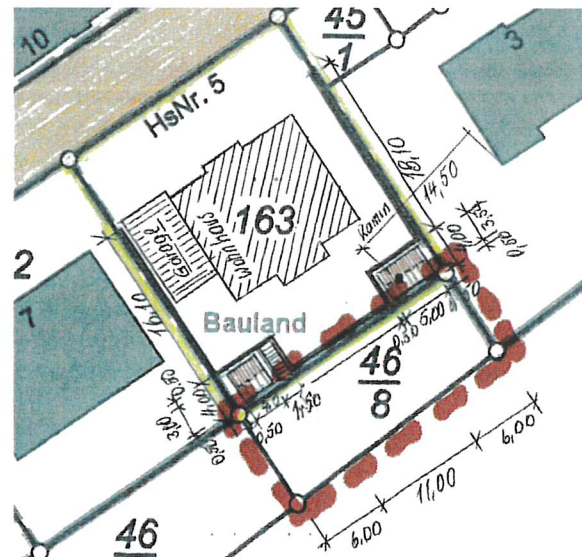
WA

0,3

06

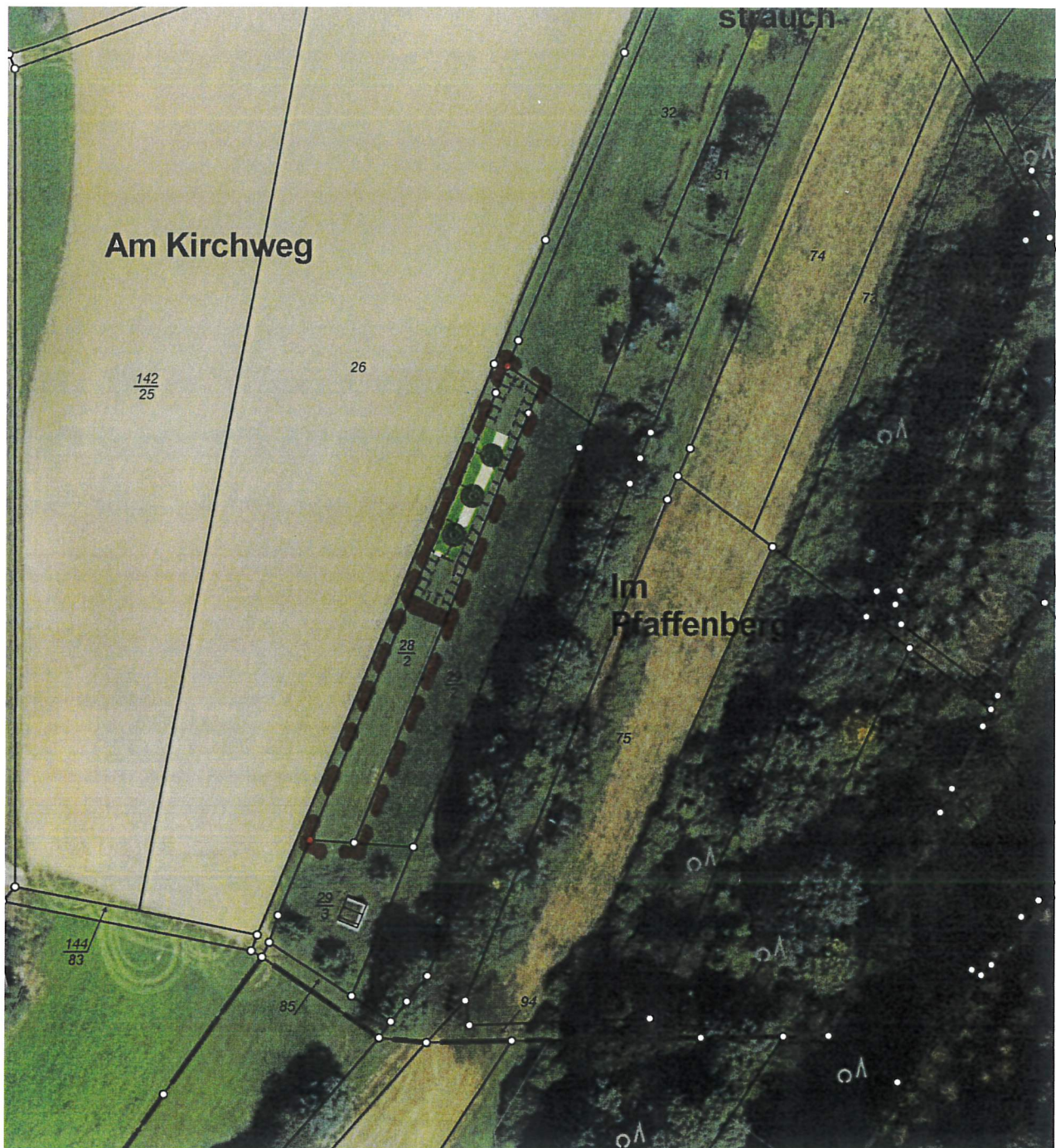
DN*

FH-00



Neues Ersatzgrundstück:

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



Auf dem Ersatzgrundstück werden 3 Obstbäume gepflanzt. Die Restfläche des „Ersatzgrundstückes“ 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) wurde abgesehen.

Es wurde 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. Die Stellungnahmen sind fast gänzlich zustimmend. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Grünlandnutzung der neuen externen Ausgleichsfläche werden berücksichtigt.

Zum Hinweis auf noch fehlend ausgeführte Ausgleichsmaßnahmen ist anzumerken, dass die jeweiligen Flächen den Baugrundstücken zugeordnet sind und dass die Verantwortung für die Durchführung der Maßnahmen (durch Baugenehmigung) diesen übertragen ist.

Aufgestellt:

Bad Ems, im Februar 2023
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 Februar 2023
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 19.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Oberwies,

Dieter Pfaff
Ortsbürgermeister

Offenlage

Aufgrund des Beschlusses vom 19.12.2022 wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom 16.01. bis 17.02.2023 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 05.01.2023 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