

## **4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Weiher“ der Ortsgemeinde Seelbach**

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 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Weiher“ der Ortsgemeinde Seelbach**

## **Anlass:**

Die Ortsgemeinde Seelbach hatte im Jahre 1991 den ursprünglichen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde 1995 erstmals geändert und im Jahre 1998 erweitert. Eine zweite Änderung folgte im Jahre 2000. Eine dritte Änderung wurde in 2022 als Satzung beschlossen.

Durch diese 3. Änderung wurden 2 bebaubare Baugrundstücke geschaffen. Diese Baugrundstücke sollen durch diese Bebauungsplanerweiterung eine rechtssichere Verkehrsanbindung durch das Wegegrundstück Flur 11, Flurstück 90 erhalten. Die Erschließung ist zeitnah vorgesehen.

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

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises weist darauf hin, dass die Nummerierung dieses Verfahrens als 4. Erweiterung zu formulieren sei. Dies sei systematisch korrekt und mache die Änderung auch für Außenstehende nachvollziehbar. Die Anpassung wurde im Kopf vorgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die künftige Erschließungsstraße den angrenzenden Gehölzbestand nicht beeinträchtigen dürfe.

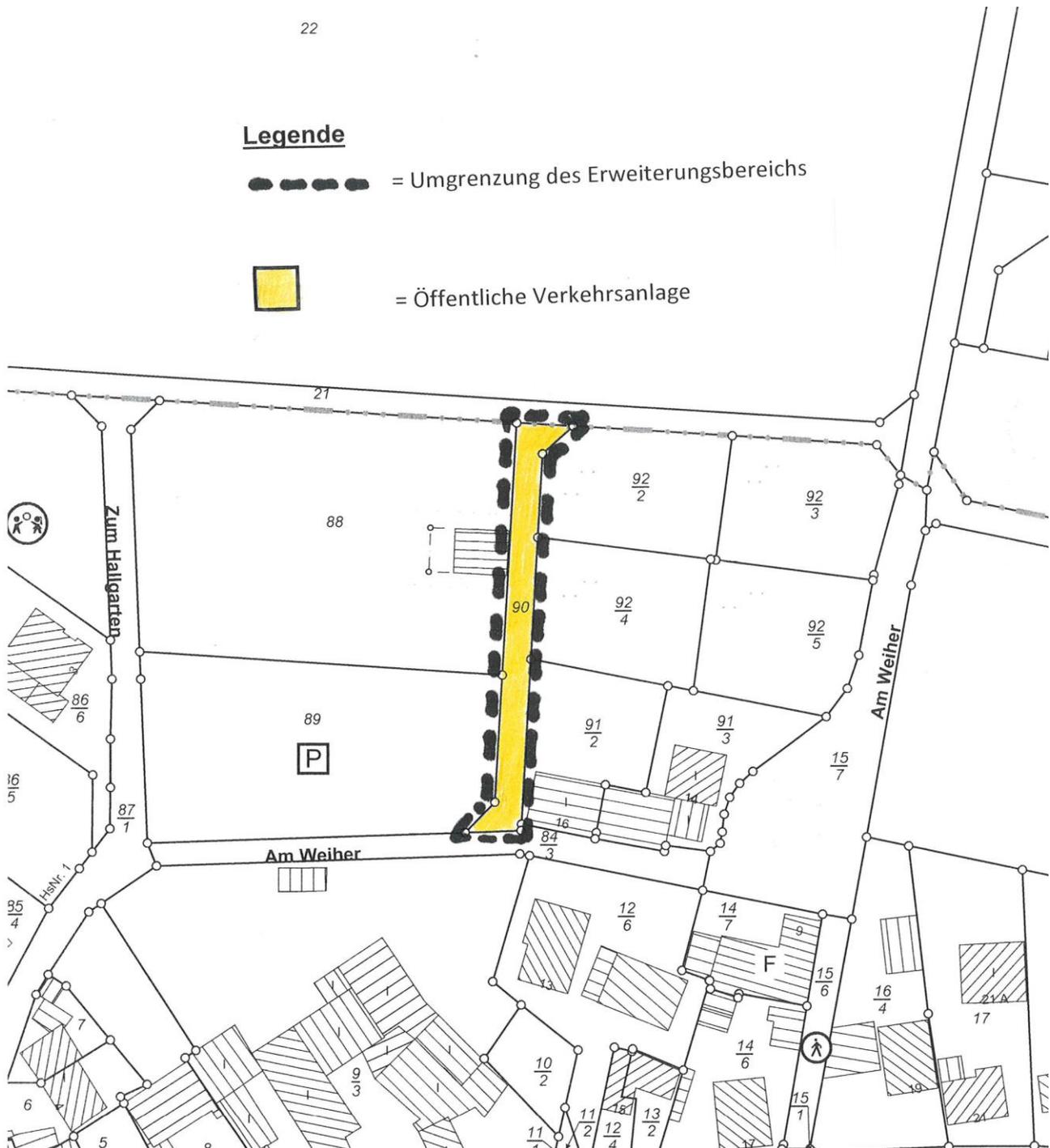
**Aufgestellt:**

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

# Textliche Festsetzung der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Weiher“ der Ortsgemeinde Seelbach

## ***Geltungsbereich:***

Diese Bebauungsplan-Erweiterung bezieht sich auf den nachstehend dargestellten Bereich:



**Aufgestellt:**

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

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 24.02.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.04.2023 bekannt gemacht.

Seelbach,

Jürgen Ludwig  
Ortsbürgermeister

---

## Offenlage

Aufgrund des Beschlusses vom 24.02.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom 24.04. bis 26.05.2023 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 13.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Seelbach,

Jürgen Ludwig  
Ortsbürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

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

Seelbach,

Jürgen Ludwig  
Ortsbürgermeister

---

## Ausfertigungsvermerk

Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Seelbach,

Jürgen Ludwig  
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