

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhöh“ der Ortsgemeinde Kemmenau**

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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhöh“ der Ortsgemeinde Kemmenau**

## **Anlass:**

Derzeit ist der Bebauungsplan „Unterhöh“ in der Fassung der 1. förmlichen Änderung rechtsverbindlich. Der Plan wurde am 21.07.1992 zur Aufstellung und am 09.03.1993 als Satzung beschlossen. Nach Zustimmung durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 01.06.1993 wurde der Plan am 24.06.1993 öffentlich bekannt gemacht und somit rechtskräftig.

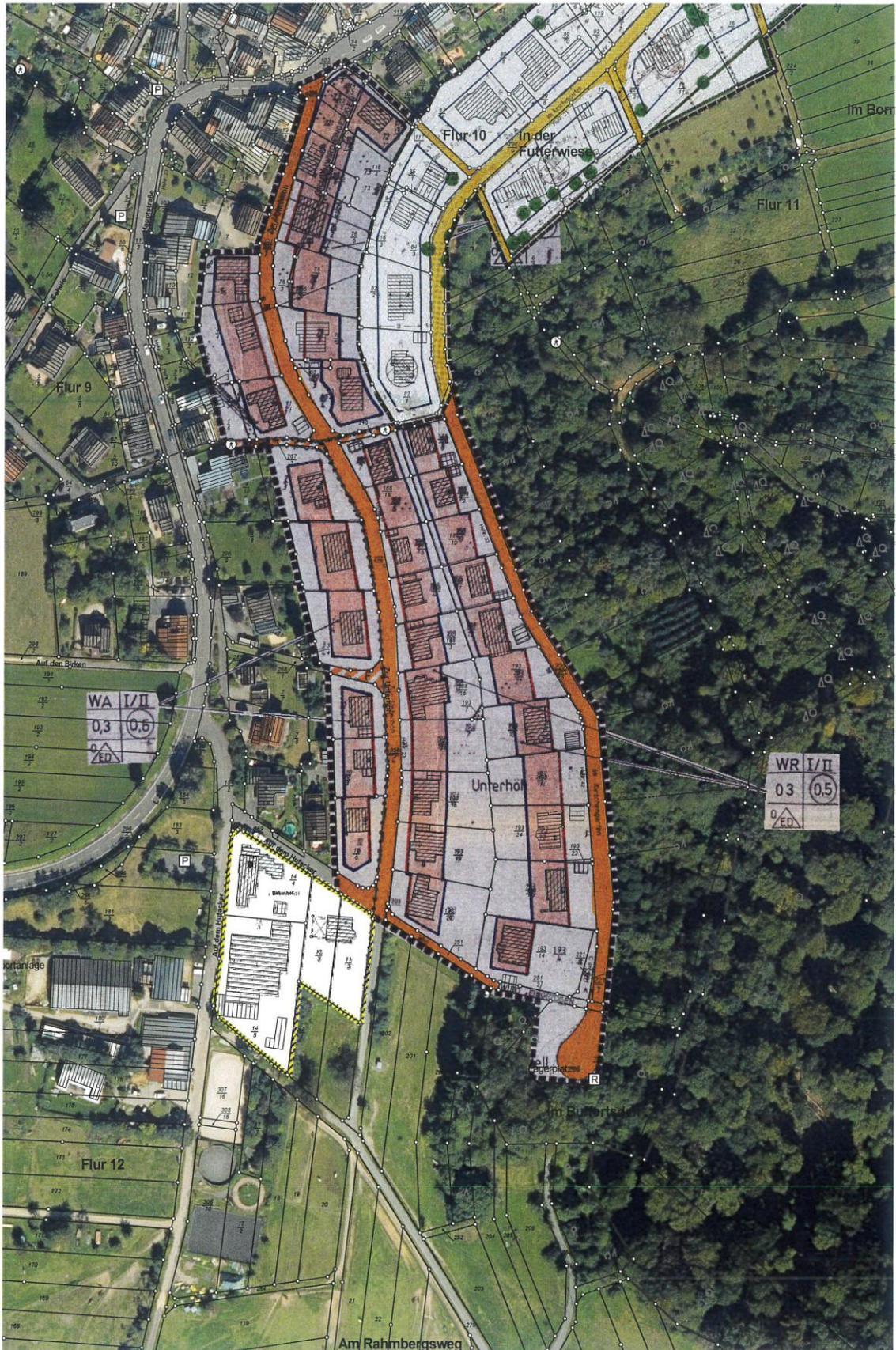
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird seitens der Ortsgemeinde Kemmenau aus nachfolgenden Gründen gesehen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es städtebauliches Ziel, das Plangebiet durch die Ausweisung von drei Zonen zu ordnen. Im Norden wurde als Anbindung zur Ortsmitte ein Mischgebiet ausgewiesen und um Süden westlich ein allgemeines Wohngebiet und östlich ein reines Wohngebiet.

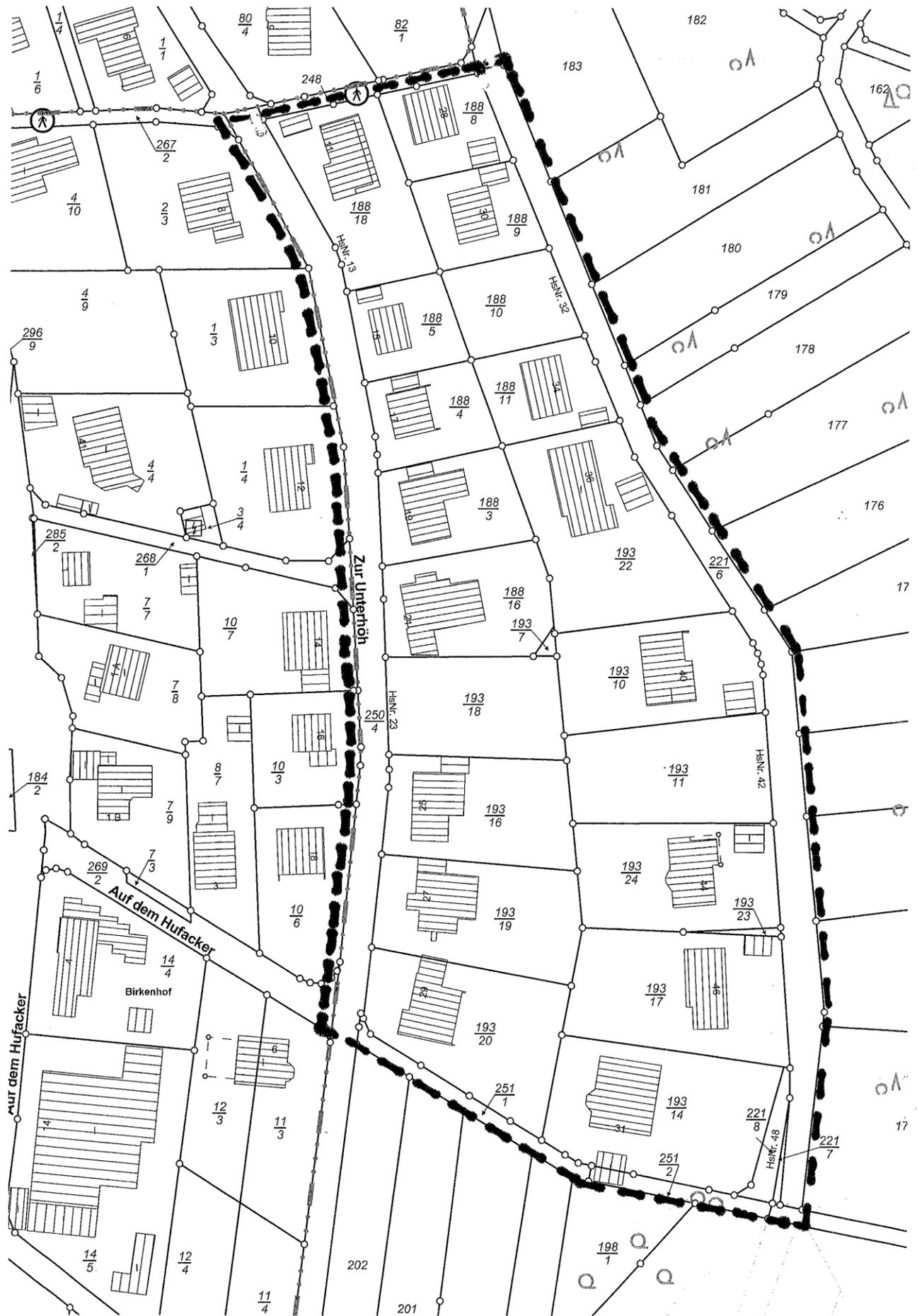
Die Entwicklung innerhalb des reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erweist sich hinsichtlich modernerer Nutzungen als zu statisch und zu unflexibel.

Die Ortsgemeinde sieht es als geboten an, das Gebiet weiterhin als Gebiet zum vorwiegenden Wohnen festzulegen, jedoch Zulässigkeiten des § 4 (Abs. 1 und 2) BauNVO festzusetzen.

Aktuell hat der Plan im Änderungsbereich folgende Fassung



Der Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich aus nachstehender Skizze:



Zur Unterhöf

Auf dem Hufacker

Birkenhof

Auf dem Hufacker

Hst. 48

Hst. 16

Hst. 32

Hst. 23

Hst. 42

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

1/6

4/70

4/9

296/9

285/2

268/1

7/7

7/8

184/2

269/2

14/4

12/3

11/3

14/5

12/4

11/4

267/2

2/3

1/3

1/4

3/4

10/7

8/7

10/3

10/6

6

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

11/4

Es handelt sich um einen Bebauungsplan 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 von 30 Tagen (19.06. bis 21.07.2023) offengelegt und zeitgleich den Behörden die Möglichkeit eröffnet, Stellungnahmen abzugeben. Es wurden keine negativen Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme der Kreisverwaltung ist hinweisend und klarstellend und wird berücksichtigt.

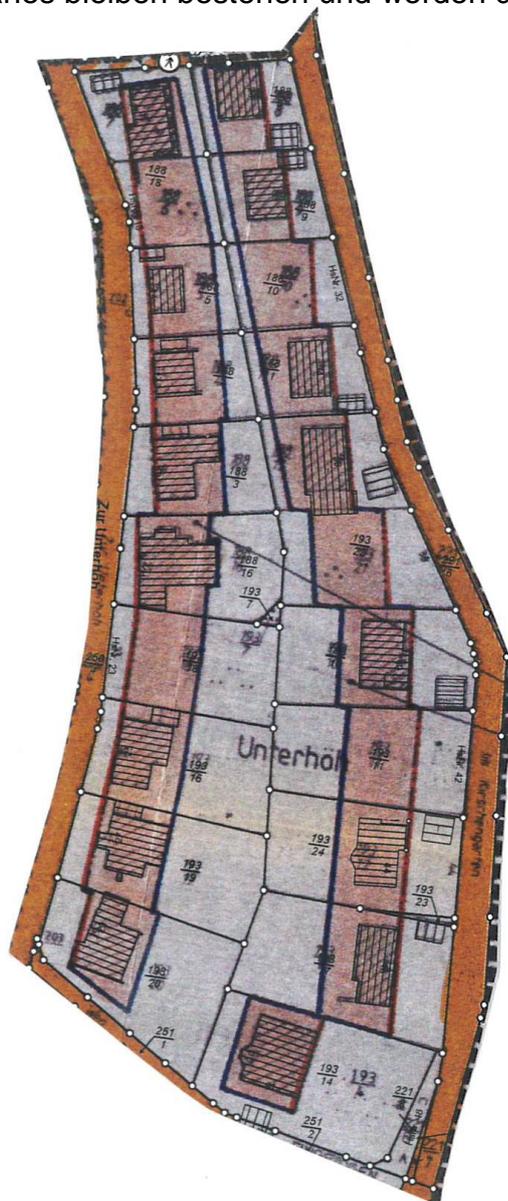
#### **Aufgestellt:**

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



## Zeichnerische Festsetzung

Das räumlich umgrenzte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die höchstzulässige Geschossigkeit beträgt I/II, die GRZ = 0,3 und die GFZ = 0,5. Die Bauweise ist offen und es sind nur Einzelhäuser zulässig. Alle sonstigen Festsetzungen des Urplanes bleiben bestehen und werden durch diese Änderung nicht berührt.



**Aufgestellt:**

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

# Verfahrensvermerke

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat hat am 23.05.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.

56132 Kemmenau

Norbert Jachtenfuchs  
Ortsbürgermeister

---

## **Offenlage**

Aufgrund des Beschlusses vom 23.05.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom 19.06. bis 21.07.2023 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 01.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.

56132 Kemmenau

Norbert Jachtenfuchs  
Ortsbürgermeister

---

## **Satzungsbeschluss**

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

56132 Kemmenau

Norbert Jachtenfuchs  
Ortsbürgermeister

---

## **Ausfertigungsvermerk**

Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

56132 Kemmenau

Norbert Jachtenfuchs  
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