2. Änderung

des Bebauungsplans

„Oberfeld"

der Ortsgemeinde Zimmerschied

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 „Oberfeld" der Ortsgemeinde Zimmerschied

Anlass:

Die Ortsgemeinde Zimmerschied hatte in den Jahren 2000 / 2001 den Bebauungsplan „Oberfeld" aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahre 2002 hinsichtlich der Hauptfirstrichtung geändert

Die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen sind im Gebiet vorhanden, die Verkehrsanlage hat Baustraßencharakter. Baulücken sind noch vorhanden.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Ortsgemeinderat Zimmerschied hat in seiner Sitzung vom 11.09.2024 festgestellt, dass zur Erfüllung aktueller praktikabler Anforderungen diese Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Hierbei kam im Zusammenhang mit der Resterschließung die Frage zu den Voraussetzungen auf, ob der Bebauungsplan „Oberfeld" geändert werden kann, damit die Baumstandorte entfallen können und welche zeitliche Verzögerung zu erwarten ist. Im Bebauungsplan unter den Textfestsetzungen Nr. 3.1.2 sind die Bäume als Ausgleich festgesetzt. Dies geht auch aus der Eingriffsbilanzierung unter 9.3 der Begründung zum Bebauungsplan hervor.
Seitens der Verwaltung wurde dies mit der Kreisverwaltung mit folgendem Ergebnis besprochen:

Drei Bäume sind in der Ausgleichfläche „A" nach zu pflanzen. Die in der Straße vorgesehenen Bäume brauchen nicht gepflanzt werden. Diese sind jedoch in der Ausgleichfläche „B" mit Verbiss Schutz zu pflanzen. Die Art/Sorte hat die Kreisverwaltung mit Stellungnahme vom 06.03.2025 wie folgt angegeben:

„Bei der Baumartenwahl ist darauf zu achten, dass es sich um heimische, standortgerechte Bäume handelt. Die Bäume sind zu pflegen, gegen Verbiss zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen."

Zusammenfassend sieht sich die Gemeinde veranlasst eine entsprechende Aktualisierung durch diese Bebauungsplanänderung herbeizuführen.

Es handelt sich um eine Änderungsplanung 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 in erheblicher Weise 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 wird die Änderungssatzung nebst Begründung für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom 10.02. bis 11. 03. 2015 offengelegt und zeitgleich den Behörden die Möglichkeit eröffnet, Stellungnahmen abzugeben.

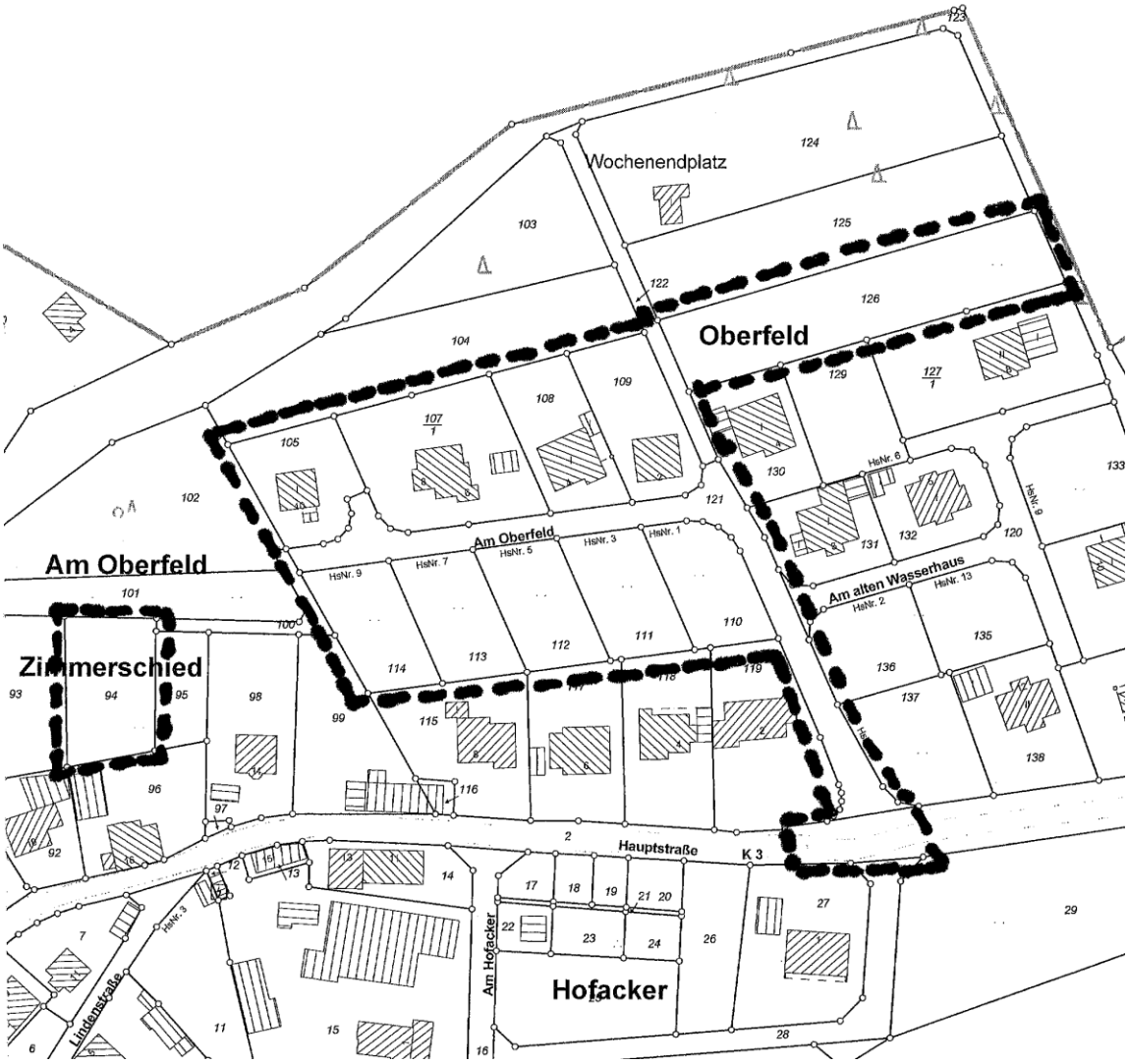
Aufgestellt:

Bad Ems, im März 2025
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Zeichnerische Festsetzung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ der Ortsgemeinde Zimmerschied

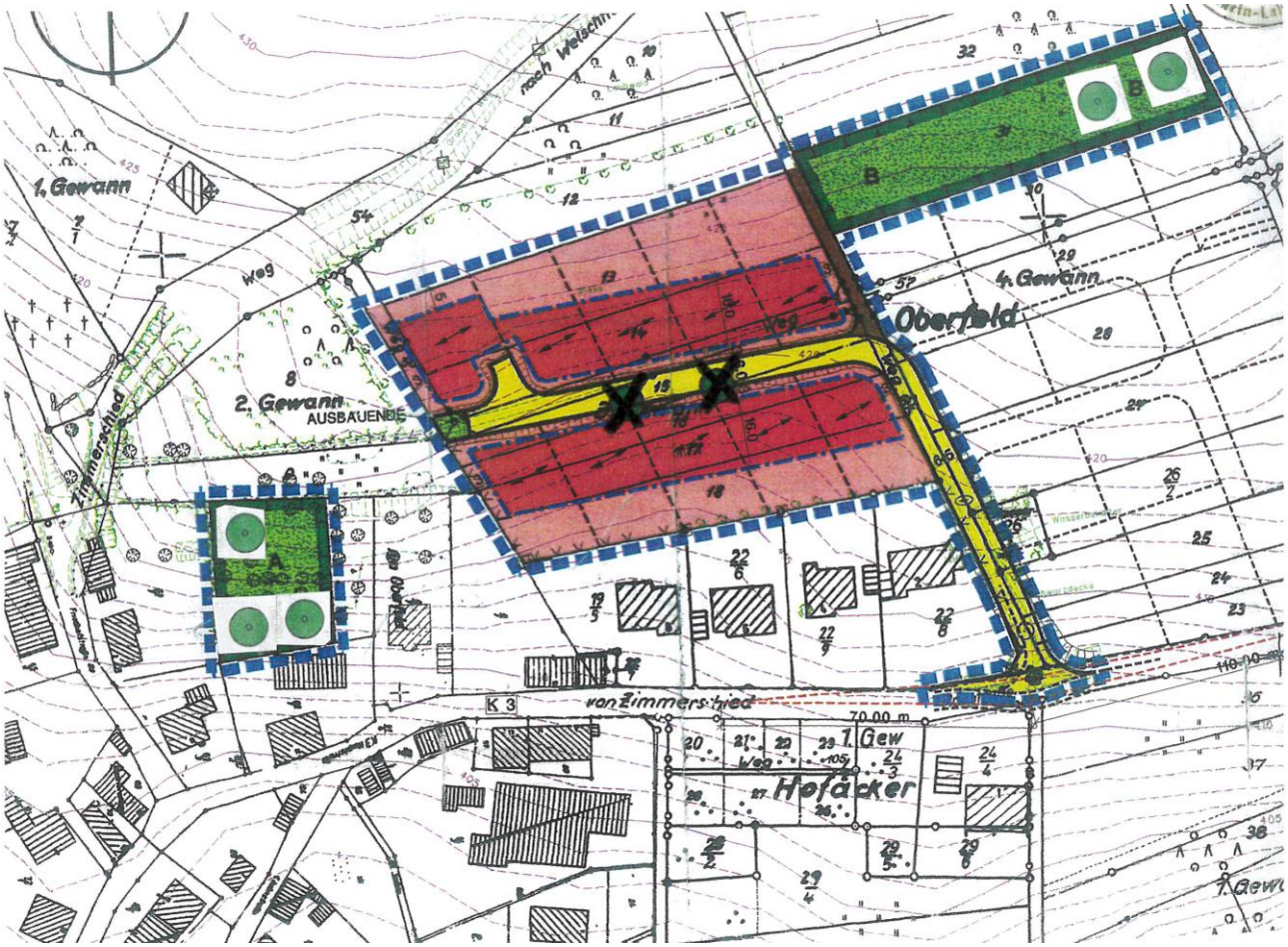
Geltungsbereich:

Diese Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf folgenden Geltungsbereich:



Zeichnerische Festsetzung neu:

Die zeichnerischen Festsetzungen entwickeln sich nach der Baumstandortveränderung folgendes Bild und werden wie folgt festgesetzt:



Aufgestellt:

Bad Ems, im März 2025
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 19.12.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.

56379 Zimmerschied,

Michael Drees
Ortsbürgermeister

Offenlage
Aufgrund des Beschlusses vom 19.12.2024 wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom 10.02. bis 11.03.2025 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 30.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.

56379 Zimmerschied,

Michael Drees
Ortsbürgermeister

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

56379 Zimmerschied,

Michael Drees
Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

56379 Zimmerschied,

Michael Drees
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