

# **1. Änderung des Bebauungsplans „Vor Sterg“ der Ortsgemeinde Dornholzhausen**

bestehend aus den textlichen Festsetzungen

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

## **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

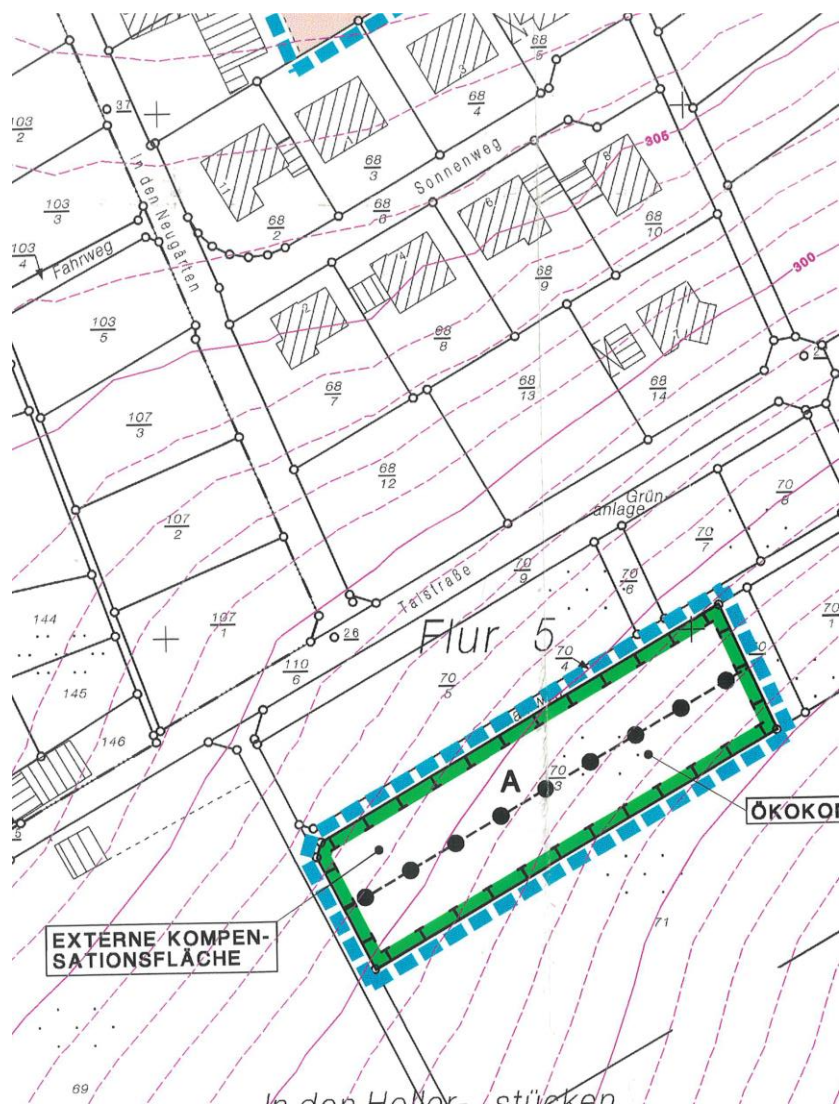
# **Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor Sterg“ der Ortsgemeinde Dornholzhausen**

## **Anlass:**

Die Ortsgemeinde Dornholzhausen hatte im Jahr 2005 den Bebauungsplan „Vor Sterg“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde bisher noch nicht geändert.

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

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist eine weiter südlich gelegene externe Kompensationsmaßnahme wie nachstehend dargestellt.

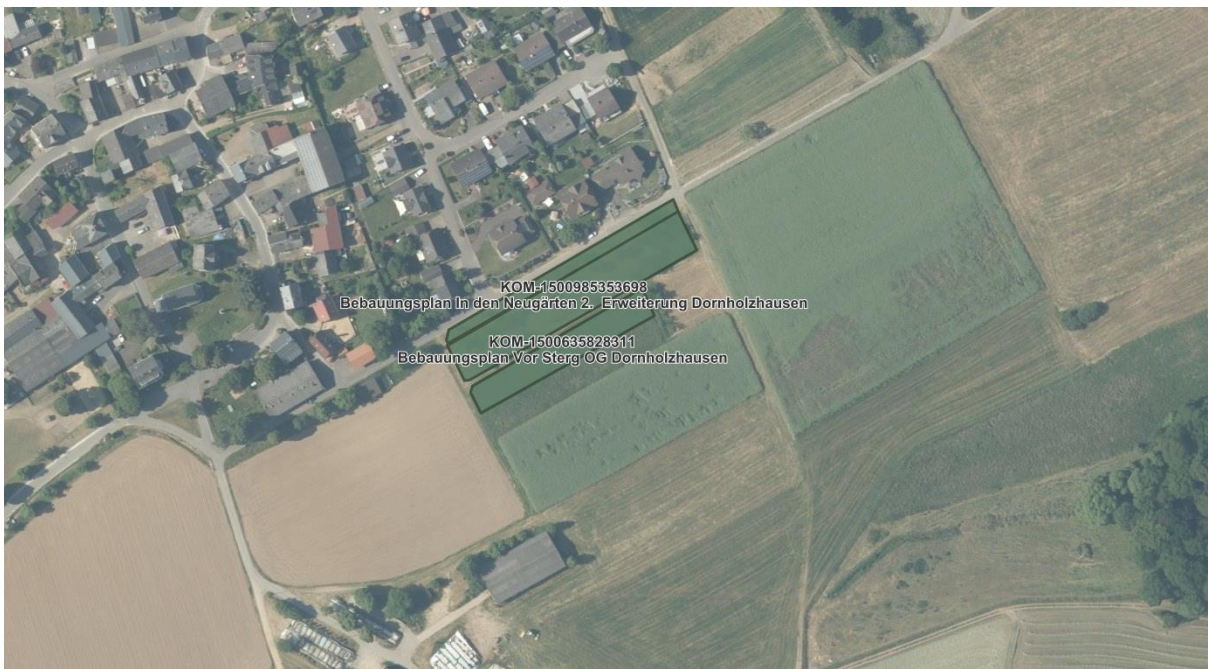


Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Ortsgemeinderat Dornholzhausen hat festgestellt, dass zur Erfüllung aktueller praktikabler Anforderungen diese Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Grund hierfür ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Am Biotop“, der dringend notwendige Regelungen im Hinblick auf die Niederschlagsbewirtschaftung Gebiete fordert. Diese mit den Fachbehörden abgestimmte Regelungen bewirken, dass die bisherige Kompensationsfläche mit verbliebener Ökokontofläche neu eingetacktet und festgesetzt werden muss.

Die Kompensationsfläche für das Bebauungsplangebiet „Stern“ bleibt erhalten, jedoch in einem anderen Zuschnitt. Die Ökokontofläche wird verbraucht und dient (ebenfalls in einem neuen Zuschnitt) eine notwendige Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung und zwar in Form einer Regenrückhalteeinrichtung.

Die Situation wird wie folgt dargestellt:



Zusammenfassend sieht sich die Gemeinde veranlasst eine entsprechende Änderung der bisherigen Ausgleichs- und Ökokontofläche 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 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 von 30 Tagen offengelegt und zeitgleich den Behörden die Möglichkeit eröffnet, Stellungnahmen abzugeben.

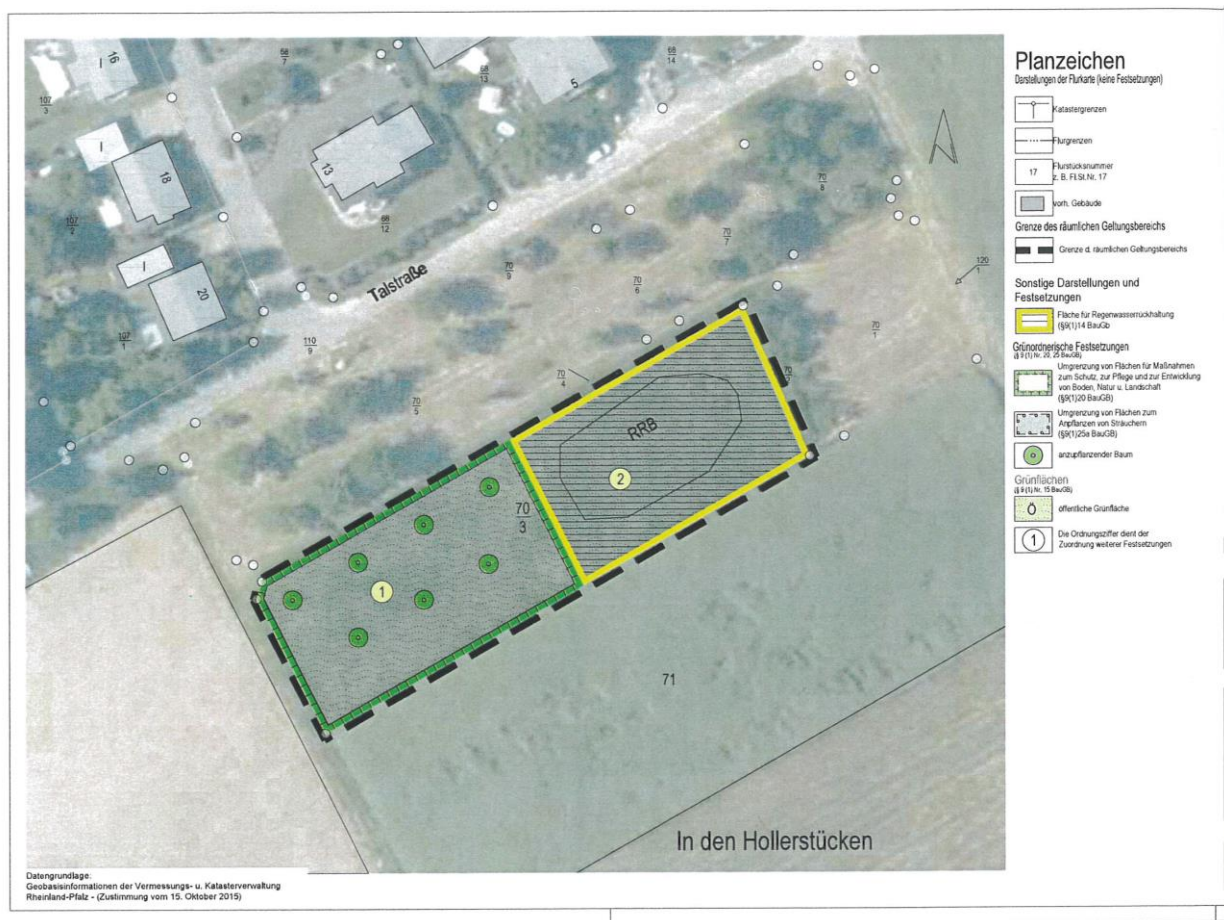
#### **Aufgestellt:**

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

# Zeichnerische Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stern“ der Ortsgemeinde Dornholzhausen

## ***Geltungsbereich mit zeichnerischen Festsetzungen –neu –:***

Die neuen zeichnerischen Festsetzungen (Kompensationsfläche mit Regenrückhaltebecken) ergibt sich aus beigefügtem Lageplan, der Satzungsbestandteil darstellt.



**Aufgestellt:**

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

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

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

56379 Dornholzhausen,

Dr. Torsten Winterwerber  
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.

56379 Dornholzhausen,

Dr. Torsten Winterwerber  
Ortsbürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

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

56379 Dornholzhausen,

Dr. Torsten Winterwerber  
Ortsbürgermeister

---

## Ausfertigungsvermerk

Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

56379 Dornholzhausen,

Dr. Torsten Winterwerber  
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