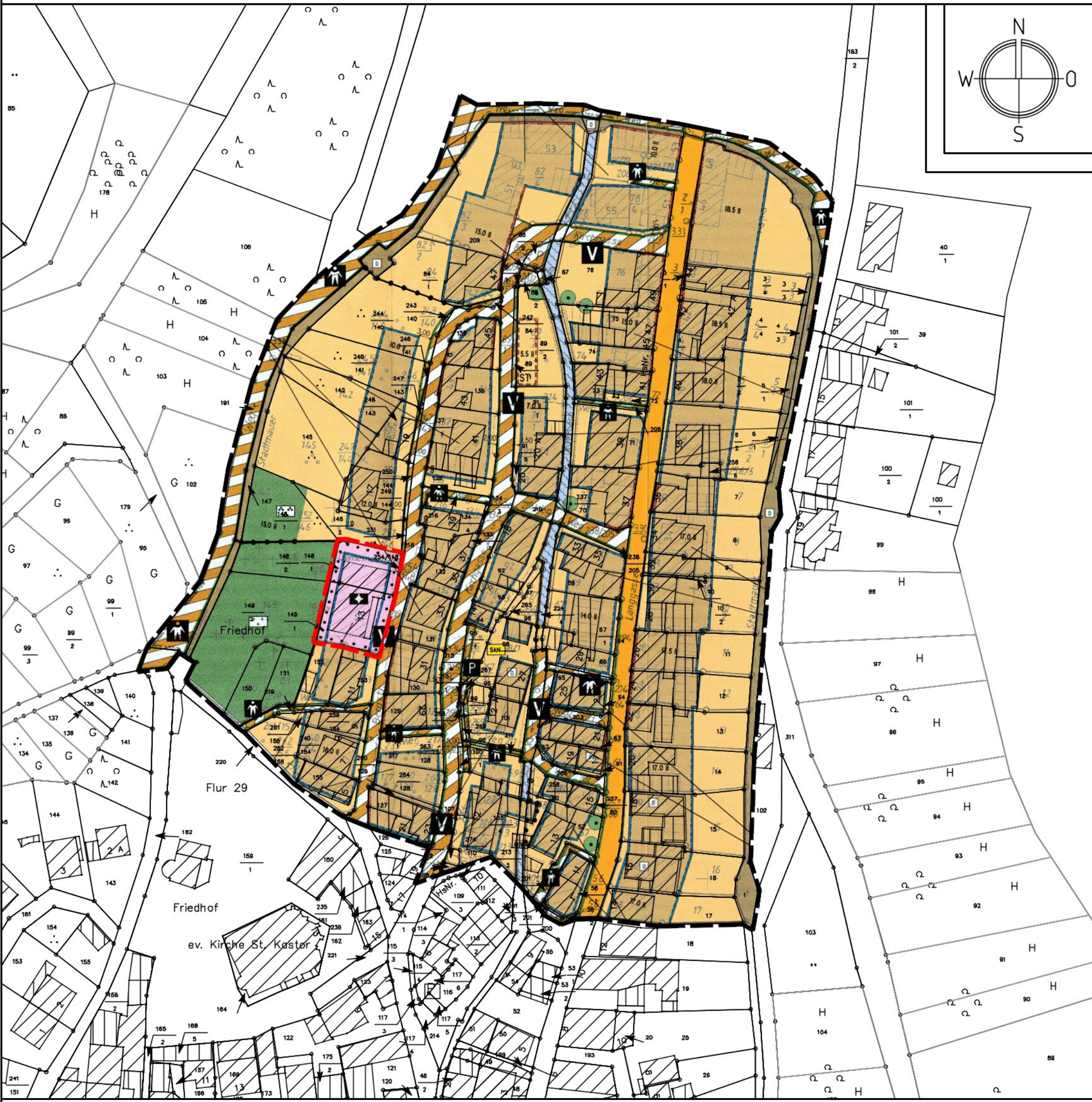
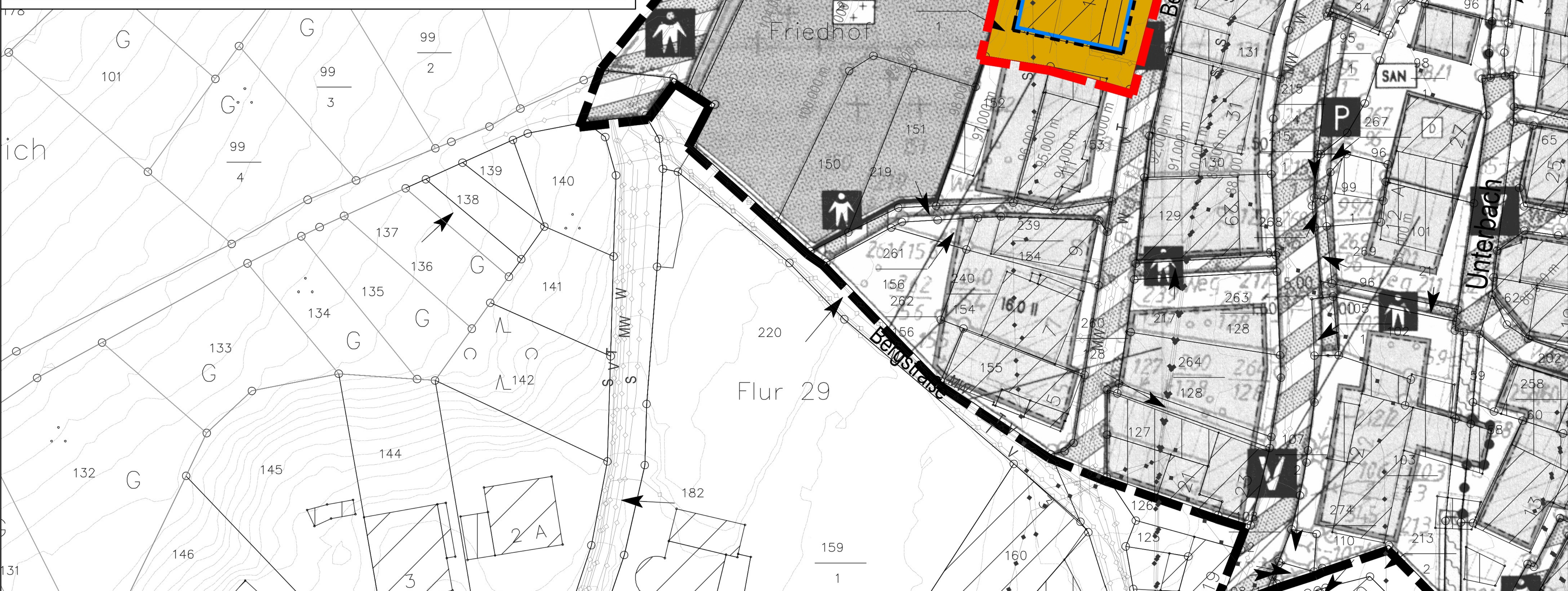


URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN, M. 1 : 1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
MI Mischgebiet	0,6
Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
1,2	II - III
Gebäudehöhe	Bauweise
TH ₁ = 6,00 - 7,50 m TH ₂ = 8,00 - 9,50 m	g
Dachform / Dachneigung	
Satteldach: 40° - 50° Mansardendach: < 80° (unten) Pultdach: 25° - 40°	



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II-III Anzahl der Vollgeschosse

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Red dashed line Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

Black dashed line Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans (inkl. 1. Änderung)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Diagonal hatching Gebäude

Circle with cross Katasterlinie, -punkt

Circle with number Flurstücksnummer

Circle with number Höhenlinie

Nachrichtliche Übernahme bestehender Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

MW Mischwasserkanal

W Wasserleitung

S Stromleitung, oberirdisch

S Stromleitung, unterirdisch

T Telekomleitung, unterirdisch

HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster, Luftbild, Höhenlinien und zur Topographischen Karte:

©GeoBasis-DE / V.LernGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lerngeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



BP2505	Datum	Name	Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Maßstab:
beord.	August 2025			1 : 250
gez.	August 2025			
gepr.	August 2025			

Ortsgemeinde Dausenau
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

1. Änderung des Bebauungsplans
"Obere Langgasse / Bergstraße / Obere Kirchstraße"

Planzeichnung

Ortsgemeinde Dausenau Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

1. Änderung Bebauungsplan „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: August 2025

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden mindestens II und höchstens III Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für zweigeschossige Bebauungen wird eine zulässige Traufhöhe (Schnittlinie zwischen Wand und Dachfläche) zwischen 6,00 m und 7,50 m festgesetzt. Für dreigeschossige Bebauungen beträgt die festgesetzte Traufhöhe zwischen 8,00 m und 9,50 m.

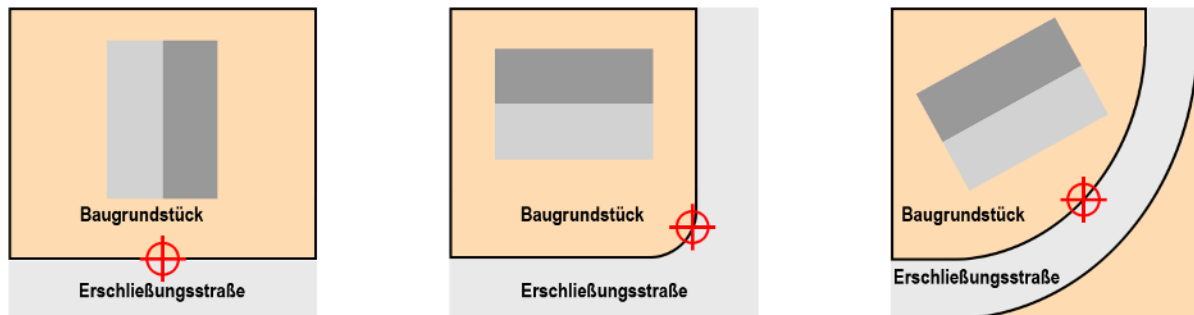
Ausnahmen sind bei Gebäuden zulässig, die zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits eine höhere Traufhöhe aufweisen.

Oberer Bezugspunkt

Die Traufhöhe wird – vom unteren Bezugspunkt ausgehend – gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradienten, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradienten ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist straßenabgewandt eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,20 m nicht überschreitet sowie die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz eingehalten werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien können gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch so weit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zugelassen sind ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Carport-Anlagen in Form von offenen, berankten Holz- und Stahlkonstruktionen. Überdachungen dürfen in Form von Glasdächern oder erdüberdeckten, extensiv begrünten Holzverschalungen ausgeführt werden.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist glatter oder fein strukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz, Beton- und Metallteile sind nur als Gliederungselemente zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde¹ Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die farbliche Gestaltung hat sich harmonisch an die örtliche Bebauung anzupassen. Leuchtende Farben sowie Schwarz werden ausgeschlossen. Insgesamt sollen Farben mit einem hellen warmen Farbton verwendet werden.

Materielle und farbliche Elemente und Akzente abweichend von den Vorgaben sind allgemein zulässig.

Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muss kleingliedrig sein und die Vertikale betonen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Horizontale Fensterreihungen ohne in Material und Gestaltung der Gesamtfassade entsprechende Zwischenelemente sind nicht zulässig. Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Ausnahmeregelungen sind zulässig, wenn das vertikale Erscheinungsbild der Fassade gesichert ist.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer, Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer zulässig.

Dachneigungen unter 40° und über 50° sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Dachneigungen bis 60° bei giebelständigen historischen Gebäuden zugelassen.

Für den unteren Teil des Mansardendaches ist eine Dachneigung bis zu 80° und für das Pultdach auch zwischen 25° und 40° zulässig.

¹ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.

Dachaufbauten

Zulässig sind Dachgauben und Dacheinschnitte, welche von der Straße abgewandt und giebelständig sind. Zwerchhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 40 % der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Einzelelemente, außer Zwerchhäuser, dürfen nicht länger als 3,0 m sein. Zudem muss ein Ortgangabstand von 1,5 m eingehalten werden. Zwischen den einzelnen Dachgliederungselementen sind ebenfalls Abstände von mindestens 1,5 m einzuhalten. Eine Ausnahme besteht, wenn Fensterachsen auf der Fassade eine Abweichung erfordern.

Von der aufgehenden Wand an den Traufseiten der Gebäude müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte, außer bei Zwerchhäusern, einen Dachstreifen von mindestens 0,50 m aufweisen.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schiefereindeckung entsprechende Materialien sowie grau-schwarze Pfannen zugelassen.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieranlagen sowie Glasflächen.

2.3 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,30 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig.

Werbeanlagen haben sich in Form, Material und Farbgebung den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muss.

Flächig angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden. Die Berechnungsfläche zur Größe der Werbeanlage wird bei Einzelbuchstaben durch die Umgrenzungslinie des Schriftzuges bestimmt.

Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. In verkehrsberuhigten Bereichen und in Fußgängerbereichen sind die Festsetzungen zur Breite des

Lichttraumprofils auf einen Abstand von 2,50 m von der Straßenmitte bezogen (Höhe Lichttraumprofil beträgt 4,20 m).

Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagefläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Zum Schutz der historischen Bedeutung des Ortsbildes sind Werbeanlagen in greller Beleuchtung sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

3.1.2 Grünordnerische Festsetzungen

Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind ab einer Größe von 50 m² in einem Abstand von max. 8 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

Stellplätze sind so anzulegen, dass durch eine Flächen- und Muldenversickerung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann (Kf-Wert min. 2×10^{-5} /m/s), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwässerung ist ggf. entsprechend anzupassen.

4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Denkmalschutz

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden (Gartenhäuser, Schuppen) nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person^[2] ganzjährig zulässig.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN-Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, 56130 Bad Ems eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN-Normen:

DIN 1054

DIN EN 1997-1 und -2

DIN 4020

DIN 18300

DIN 18320

DIN 18915

DIN 19731

[2] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.

Ortsgemeinde Dausenau Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

1. Änderung Bebauungsplan „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“

Begründung

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung.....	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Nutzungsstruktur	6
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	7
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	8
2.2 Flächennutzungsplanung	10
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	11
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	12
2.5 Planungs- und Standortalternativen	12
3. Planung	13
3.1 Planungskonzeption.....	13
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	18
4. Ver- und Entsorgung	20
4.1 Wasserversorgung	20
4.2 Löschwasserversorgung	20
4.3 Abwasserentsorgung	20
4.4 Energieversorgung.....	20
4.5 Telekommunikation	20
5. Bodenordnung	20
6. Realisierung und Kosten	20
7. Weitere betroffene Belange.....	20
8. Umweltbelange	21
8.1 Bestandssituation.....	21
8.2 Auswirkungen der Planung	24
8.3 Maßnahmen	25
9. Zusammenfassung	26



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Für das Anwesen Bergstraße 13 in der Ortsgemeinde Dausenau soll eine Anpassung an den Bebauungsplan erfolgen. Derzeit ist an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt. Das ehemalige Pfarrgebäude soll jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden, wofür im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau werden für den Planbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 3(1) BauGB und § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 1 und Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird, und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung „Obere Langgasse/ Bergstraße/ Obere Kirchgasse“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **484,6 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 errechnet sich folgende Grundflächengröße:



Geltungsbereich „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ : ca. 484,6 m²
Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:
Grundflächenzahl 0,6 * 484,6 m²: ca. **290,76 m²**

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. **290,76 m²**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 30.06.2025 beschlossen und erfolgte vom 14.07.2025 bis 18.08.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.07.2025 durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Dausenau
Verbandsgemeinde	Bad Ems-Nassau
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohner:innen	ca. 1300
Gemarkung	ca. 9,92 km ²
Lage & Topografie	Das Plangebiet liegt zwischen ca. 90 m und 100 m. ü. NHN.
Fließgewässer in der Ortslage	<u>Gewässer 1. Ordnung:</u> Lahn, ca. 173 m südlich des Planbereichs <u>Gewässer 3. Ordnung:</u> Unterbach, ca. 54 m östlich des Planbereichs Oberbach, ca. 520 m nördlich des Planbereichs Homberger Bächlein, ca. 489 m nordwestlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Dausenau ist überörtlich über die Bundesstraße B 260 angebunden. Südwestlich der Ortslage Dausenau liegt eine Messtelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 7.500 (2) Kfz/24 h ¹ .

1 Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Benachbarte Ortsgemeinden	westlich/nördlich: Kemmenau nördlich: Welschneudorf nordöstlich: Zimmerschied östlich: Hömberg und Nassau südlich: Misselberg und Sulzbach westlich: Bad Ems
----------------------------------	---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 0,048 ha auf und liegt im westlichen Siedlungsbereich von Dausenau, westlich grenzt unmittelbar ein Teil des Friedhofes an. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von der Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Dausenau umgeben.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet wird über die Bergstraße und die Lahnstraße überörtlich an die B 260 angebunden und erschlossen. Im Plangebiet befindet sich das ehemalige evangelische Gemeindehaus, welches eine neue Nutzung erhalten soll.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

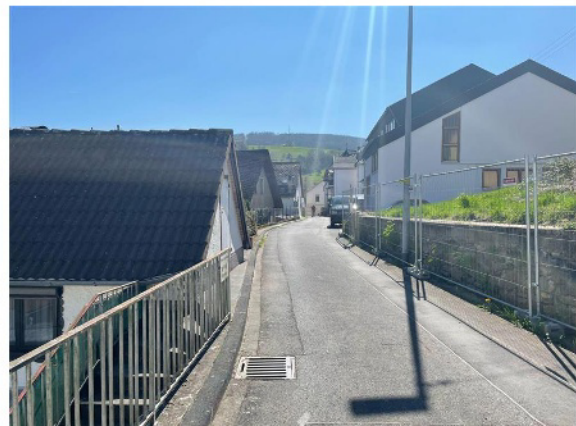


Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige evangelische Gemeindehaus. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Impressionen des Planbereichs





1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %); hohe Zentrenreichtbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)

Leitbild Entwicklung:

Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung

Leitbild Daseinsvorsorge:

Verdichtungsraum; Monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems

Landschaftstypen (Analyse):

Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge

Erholungs- und Erlebnisräume:

Lahntal

Historische Kulturlandschaften:

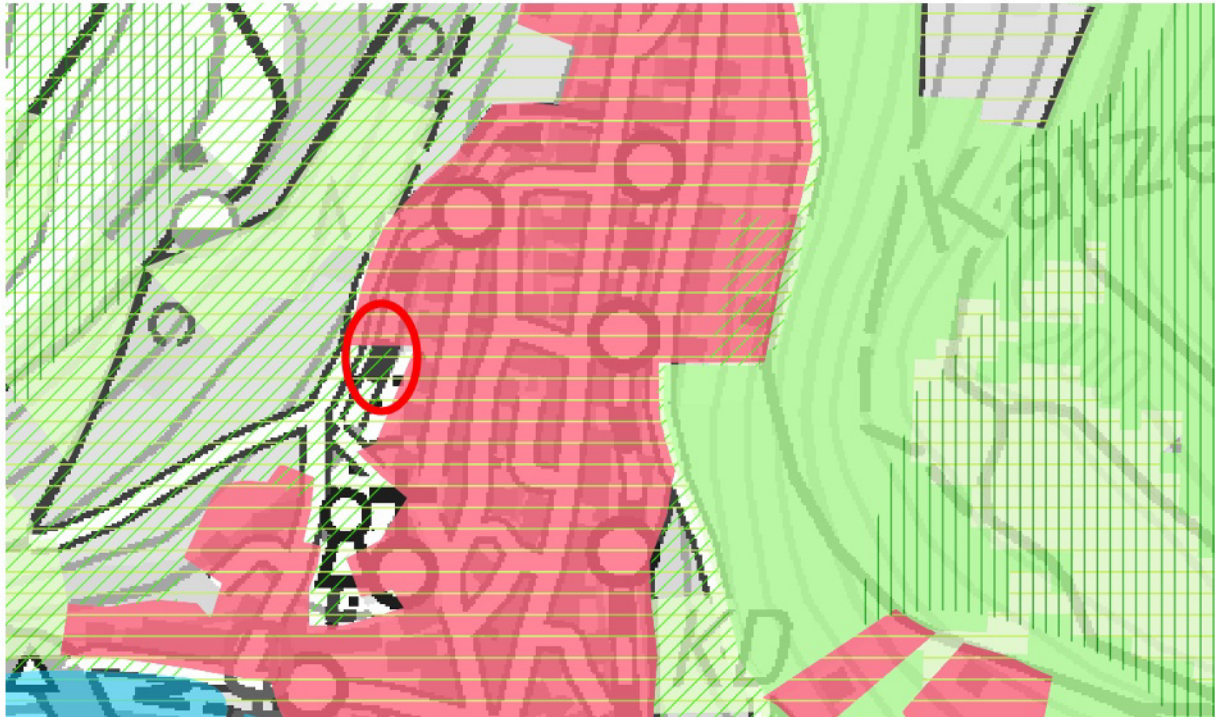
Lahntal, Unteres Lahntal

Leitbild Erholung und Tourismus:

Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung

Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren, Mittelzentrum Bad Ems und Grundzentrum Nassau

Biotopverbund:

Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund

Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:

innerhalb

Historische Kulturlandschaften:

Lahntal (herausragende Bedeutung)

Funktionales Straßennetz:

überregionale Verbindung in der Nähe

Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:

überregionale Schienenverbindung in der Nähe

Funktionales Radwegenetz:

Radfernweg in der Nähe (südlich)

Windenergie:

Ausschlussgebiet Windenergie

Historische Kulturlandschaft „Lahntal“

Nach Grundsatz G57 ist zu beachten, dass in den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften vorhandene oder typische landschaftsprägende Strukturen erhalten werden. Bei der Planung handelt es sich lediglich um die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes, wodurch kein weiterer Eingriff in die historisch geprägte Kulturlandschaft des Lahntals durchgeführt wird.

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.



G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diese Grundsätze sind zu berücksichtigen. Die Nachnutzung des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses stellt kein Hindernis für die genannten Grundsätze dar.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund

Nach G63 ist der Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein besonderes Gewicht beizumessen. Mit der Planung erfolgt die Planungssicherheit für die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes, demnach bestehen keine direkten bzw. keine neuen Auswirkungen für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



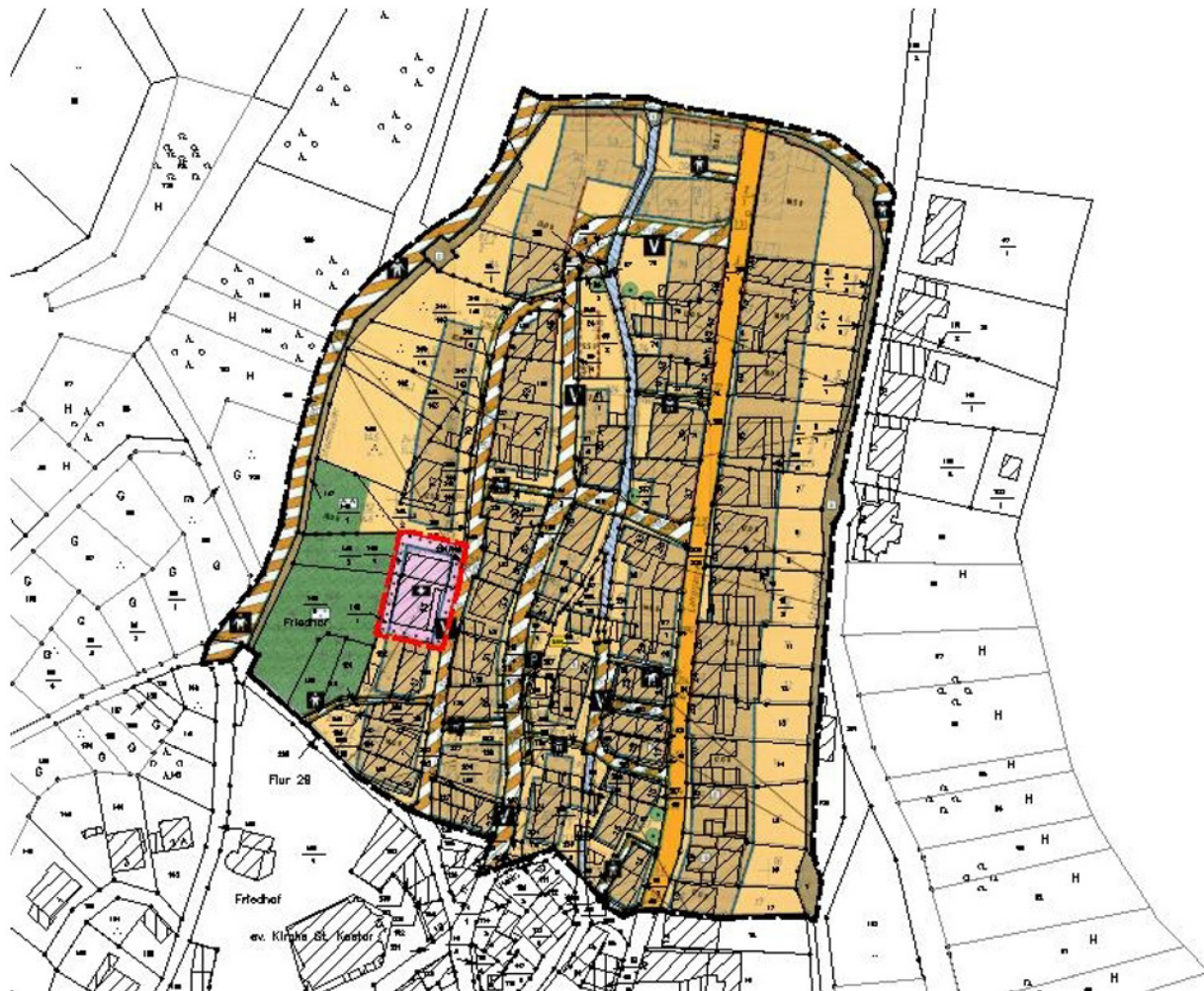
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Westlich grenzt unmittelbar eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof an den Geltungsbereich an.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet überplant einen Teilbereich der bestehenden Satzung „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“, welche am 14.05.2004 in Kraft getreten ist.



Geltungsbereich der Satzung „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich

Für das Satzungsgebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2

- Vollgeschosse: II bis III
- Traufhöhe (II): zwischen 6 m und 7,5 m
- Traufhöhe (III): zwischen 8 m und 9,5 m
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 40° bis 50°
- Bauweise: geschlossen

Die in der Satzung festgesetzten baulichen Vorgaben dienen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 1. Änderung „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“.

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach *„sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“*.

Naturpark Nassau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau. Nach § 4 der Rechtsverordnung besteht der Schutzzweck in der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntals und seiner Seitentäler.

Im Rahmen der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ wird lediglich das Planungsrecht für die geplante Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes geschaffen.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

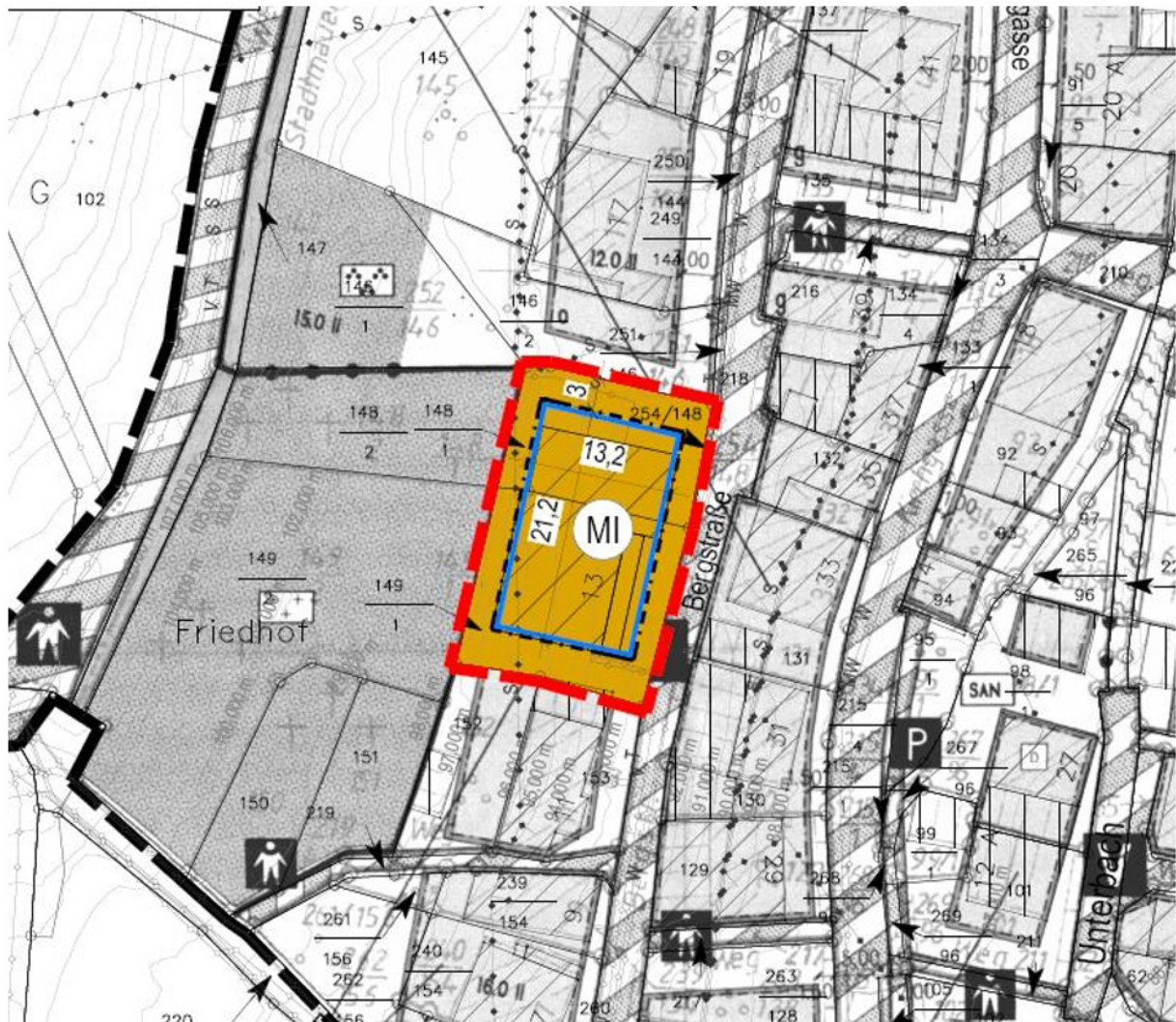
2.5 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Nachnutzung des ehemaligen evangelische Gemeindehauses in der Ortsgemeinde Dausenau.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße. Über diese besteht über die Kirchgasse und die Lahnstraße eine überörtliche Anbindung an die Bundesstraße B 260.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet bestehen keine bedeutenden Grün- und Freiflächen.

Entwässerung

Der Planbereich ist bereits an ein bestehendes Entwässerungskonzept angebunden.



Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	0,048 ha
Mischgebiet (Nettobauland)	0,048 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiet (M)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit Blick auf den bestehenden Bebauungsplan und der umliegenden Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse, sowie
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“.

Geschossflächenzahl

Im Planbereich wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit der Geschossflächenzahl werden die Quadratmeter definiert, die eine Geschossfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche aufweisen darf.

Die festgesetzte Zahl von 1,2 entspricht ebenfalls dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung sowie der bestehenden Satzung.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden mindestens II und maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“.



Die Festsetzung hat zur Folge, dass die Gebäudehöhe von der Zahl der Vollgeschosse abhängt und somit Unterschiede aufweist.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Als Orientierungswert für eine Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen wird die Festsetzung des Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ herangezogen. Demnach wird für zweigeschossige Bebauungen eine Traufhöhe zwischen 6,00 m und 7,50 m und für dreigeschossige Bebauungen eine Traufhöhe zwischen 8,00 m und 9,50 m festgesetzt. Die Schnittlinie zwischen Wand und Dachfläche wird durch die Traufhöhe definiert.

Eine Ausnahme gilt für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits eine höhere Traufhöhe aufweisen.

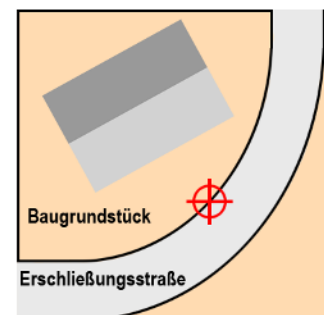
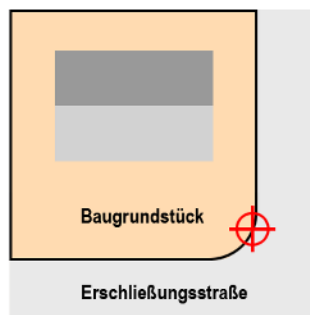
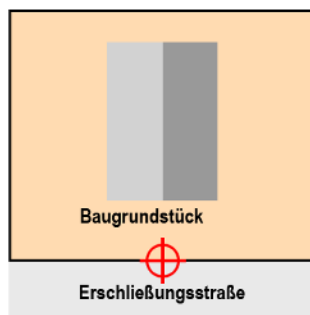
Darüber hinaus ist sichergestellt, dass die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen baulich möglich ist.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe wird – vom unteren Bezugspunkt ausgehend – gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.



Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gewerbegebiet wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist straßenabgewandt eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,20 m nicht überschreitet sowie die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz eingehalten werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien können gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zugelassen sind ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Carport-Anlagen in Form von offenen, berankten Holz- und Stahlkonstruktionen. Überdachungen dürfen in Form von Glasdächern oder erdüberdeckten, extensiv begrünten Holzverschalungen ausgeführt werden.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortsgemeinde Luckenbach und hin zur offenen Landschaft im Westen angemessen Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind glatter oder fein strukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz, Beton- und Metallteile sind nur als Gliederungselemente zulässig.

Die farbliche Gestaltung hat sich harmonisch an die örtliche Bebauung anzupassen. Leuchtende Farbe, sowie Schwarz werden ausgeschlossen. Insgesamt sollen Farben mit einem hellen warmen Farbton verwendet werden.



Materielle und farbliche Elemente und Akzente abweichend von den Vorgaben sind allgemein zulässig.

Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muss kleingliedrig sein und die Vertikale betonen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Horizontale Fensterreihungen ohne in Material und Gestaltung der Gesamtfassade entsprechende Zwischenelemente sind nicht zulässig. Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Ausnahmeregelungen sind zulässig, wenn das vertikale Erscheinungsbild der Fassade gesichert ist.

Dachgestaltung

Im Mischgebiet ist eine Dachneigung unter 40° und über 50° unzulässig. Ausnahmsweise sind Dachneigungen bis 60° bei giebelständigen historischen Gebäuden zugelassen. Für den unteren Teil des Mansardendaches ist eine Dachneigung bis zu 80° und für das Pultdach auch zwischen 25° und 40° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplan „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“.

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer, Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten

Zulässig sind Dachgauben und Dacheinschnitte, welche von der Straße abgewandt und giebelständig sind. Zwerchhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 40 % der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Einzelelemente, außer Zwerchhäuser, dürfen nicht länger als 3,0 m einnehmen. Zudem muss ein Ortsgangabstand von 1,5 m eingehalten werden. Zwischen den einzelnen Dachgliederungselementen sind ebenfalls Abstände von mindestens 1,5 m einzuhalten. Eine Ausnahme besteht, wenn Fensterachsen auf der Fassade eine Abweichung erfordern.

Von der aufgehenden Wand an den Traufweiten der Gebäude müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte, außer bei Zwerchhäusern, einen Dachstreifen von mindestens 0,50 m aufweisen.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Schiefer in Form, Farbe und Größe der Schiefereindeckung entsprechende Materialien, sowie grau-schwarze Pfannen zugelassen.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieranlagen sowie Glasflächen.



Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,30 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes, mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig.

Werbeanlagen haben sich in Form, Material und Farbgebung den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muss.

Flächig angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden. Die Berechnungsfläche zur Größe der Werbeanlage wird bei Einzelbuchstaben durch die Umgrenzungslinie des Schriftzuges bestimmt.

Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. In verkehrsberuhigten Bereichen und in Fußgängerbereichen sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,50 m von der Straßenmitte bezogen (Höhe des Lichtraumprofils beträgt 4,20 m).

Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagefläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Zum Schutz der historischen Bedeutung des Ortsbildes sind Werbeanlagen in greller Beleuchtung sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

Grünordnerische Festsetzungen

Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind ab einer Größe von 50 m² in einem Abstand von max. 8 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

Stellplätze sind so anzulegen, dass durch eine Flächen- und Muldenversickerung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann (Kf-Wert min. 2×10^{-5} /m/s), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwässerung ist ggf. entsprechend anzupassen.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung und die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt, sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

4.2 Löschwasserversorgung

Es besteht eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser mit 50 m³/h bei 1,5 bar.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Das Plangebiet ist bereits angeschlossen.

4.4 Energieversorgung

Der Planbereich ist bereits an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen, sodass eine Versorgung sichergestellt ist.

4.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen.

5. Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Auftraggebers.

6. Realisierung und Kosten

Der Auftraggeber trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und aufgrund der überplanten Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, sodass kein gesonderter Umweltbericht zu erstellen ist. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt kurz beschrieben und bewertet.

8.1 Bestandssituation



Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot-unterbrochen umrandet) im Luftbild, ohne Maßstab

Das 0,048 ha große Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Ortsgemeinde Dausenau. Das Plangebiet wird durch die umliegenden Gebäude, die Bergstraße und den westlich angrenzenden Friedhof begrenzt. Die Fläche ist bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut, welches von strukturarmen Grünflächen und Stellplätzen umgeben ist.

Übergeordnete Planungen

Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bereits im Kapitel 2 ausführlich betrachtet und stehen der vorliegenden Planung zusammenfassend nicht entgegen.



Dausenau liegt vollständig innerhalb des Naturparks Nassau. Flächen innerhalb von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 2 der *Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979* nicht Bestandteil des Naturparks.

Östlich des Siedlungsgebietes liegen Flächen des Vogelschutzgebietes *Lahnhänge*, das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung des Ortes jedoch räumlich von diesem getrennt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten oder dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP unterliegenden Bereichen.

Impressionen des Plangebietes



Bestandsgebäude und angrenzende Grünfläche, nördlicher Bereich



Bestandsgebäude, westlicher Bereich



Bestandsgebäude, südlicher Bereich



Bestandsgebäude, nördlicher Bereich



Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	gering vorbelastet	Das Gebiet wird aktuell zum Wohnen genutzt, es findet sich ein Bestandsgebäude in dem Gebiet, welches von kleinen, artenarmen und gepflegten Grünflächen umgeben ist. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für ein Mischgebiet als typisch einzuordnen.
Tiere	stark vorbelastet	Die das vorhandene Gebäude umgebenden Flächen werden als Stellplätze genutzt. Die sehr schmalen Grünstreifen nördlich, westlich und südlich unterliegen einer intensiven Pflege. Es besteht damit keine besondere Relevanz für Tiere im Plangebiet. Kulturfolgende, störungsunempfindliche Nahrungsgäste können das Gebiet kleinflächig nutzen.
Pflanzen	stark vorbelastet	Im Plangebiet befindet sich bereits ein Bestandsgebäude mit umgebenden Stellplätzen und Grünflächen. Die Grünflächen unterliegen regelmäßiger Pflege, sie sind als sehr kleinflächig und artenarm zu charakterisieren.
Biologische Vielfalt	stark vorbelastet	Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebiets und der Lage inmitten der bestehenden Siedlung ist mit dem temporären Vorkommen kulturfolgender und opportunistischer Arten zu rechnen.
Fläche und Boden	vorbelastet	Das Plangebiet wird aktuell von einem Bestandsgebäude und versiegelten Hof- und Stellplätzen eingenommen, nur ein kleiner Teilbereich weist keine Versiegelung auf.
Wasser	teilweise stark vorbelastet	Eine Vorbelastung des Wasserhaushalts ist im Bereich der versiegelten Flächenanteile gegeben. Die kleineren, unbebauten Grünflächen im Gebiet weisen hingegen nur eine geringe Vorbelastung auf. Auf den Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser kann aktuell überwiegend ungehindert versickern.
Luft und Klima	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches, es sind daher typische Vorbelastungen durch Verkehr, Heizungen etc. zu erwarten. Die Grünflächen im Plangebiet wirken sich mikroklimatisch positiv aus.
Landschaft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Dausenau und ist durch diesen stark geprägt. Typische Elemente des Naturraums sind nicht vertreten.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	nicht vorhanden	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturgüter.



8.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Die Planung sieht die Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet vor. Damit wird die Nutzung des Bestandsgebäudes den umgebenden Nutzungstypen angepasst. Auf eine Inanspruchnahme siedlungsfernerer Flächen oder Flächen im Außenbereich kann damit verzichtet werden. Die Auswirkungen können daher als positiv beschrieben werden.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in die vorbelastete Fläche ermöglicht. Auswirkungen, welche über die Bestandssituation hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.
Fläche und Boden	Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in die bereits vorbelastete Fläche ermöglicht. Auswirkungen, welche über die Bestandssituation hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.
Wasser	Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in die bereits vorbelastete Fläche ermöglicht. Auswirkungen, welche über die Bestandssituation hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.
Luft und Klima	Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in die bereits vorbelastete Fläche ermöglicht. Auswirkungen, welche über die Bestandssituation hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.
Landschaft	Da das bestehende Gebäude durch die Planung in seiner aktuellen Größe erhalten bleibt und nur die Nutzungsart geändert wird, sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Kulturgüter der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst, Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
Wirkungsgefüge	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter ist durch die Änderung der Nutzungsart nicht zu erwarten.

Kumulationswirkungen mit anderen Plänen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind ebenfalls aktuell nicht bekannt.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine **Schutzgebiete** betroffen.

8.3 Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ in der Ortsgemeinde Dausenau, Verbandsgemeinde Bad-Ems Nassau, beabsichtigt die Festsetzung eines Mischgebietes auf zuvor für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von 0,048 ha ein. Im überplanten Bereich befindet sich aktuell ein Bestandsgebäude, welches in seiner derzeitigen Größe durch die Planung erhalten, jedoch nicht mehr zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden soll. Angrenzend an das Gebäude befinden sich Hof- und Stellflächen, sowie sehr kleinflächig umgebene strukturarme Grünanlagen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist ein dezidierter Umweltbericht für die Planung nicht notwendig. Artenschutzrechtlich relevante Bereiche sind nicht betroffen. Auch weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter, welche über die bisherigen hinausgehen, sind durch die geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten. Dies ergibt sich primär durch die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, der vorhandenen Bebauung und damit einhergehender Vorbelastung der Flächen. Die Planung ist damit insgesamt als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: