

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Dausenau
AZ: 3/610-13/5/2
5 DS 17/ 0076
Sachbearbeiter: Herr Ruckdeschel

26.01.2026

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	03.02.2026
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	10.02.2026

Bebauungsplan "Oberbach" - 3. Änderung - der Ortsgemeinde Dausenau

- hier:
- 1. Zustimmung zur vorgelegten Planung**
 - 2. Beschluss zum Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
 - 3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)**

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

1. Zustimmung zur vorgelegten Planung

Um Wiederholungen zu vermeiden verweisen wir auf die Vorlage 5 DS 17/ 0051 und der Beratung vom 24.06.2025 Bauausschuss und 01.07.2025 Ortsgemeinderat.

Seitens des Vorhabenträgers wurde ein Fachbüro mit der Erstellung der Planung für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberbach“ gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf ist als Anlage beigefügt.
Hierüber ist zu beraten und zu entscheiden.

2. Beschluss zum Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Einfamilienhaus mit Flachdach und Doppelgarage im Castorweg 2 A in Dausenau, in der Gemarkung Dausenau, Flur 28, Flurstück 62/3 zu errichten.

Hinsichtlich der zugelassenen Dachformen für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis max. 48°, gemäß Bebauungsplan „Oberbach“ der Gemeinde Dausenau vom 12.11.1992, festgesetzt. Diese sind anzupassen.

Um die Rechtssicherheit in Bezug auf das künftige Bau- und Nutzungsrecht für das Anwesen zu gewährleisten ist die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind nicht betroffen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich. Die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen kann entfallen (§ 13a Abs. 1 mit Nr. 1 BauGB).

Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

**3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3.2 Abs.2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß den durchgeführten Beratungen, sowie der Zustimmung zur vorgelegten Planung kann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Offenlage wird im Aktuell bekannt gegeben.

Beschlussvorschläge:

Zu 1. Zustimmung zur vorgelegten Planung

1. Den Planungsunterlagen, Stand: 11/2025, wird zugestimmt.
2. **Alternativbeschluss zu 1:**
Den vorgelegten Planungsunterlagen, Stand: 11/2025, wird nicht zugestimmt.
Folgende Bereiche sind zu überarbeiten bzw. folgende Veränderungen sind einzuarbeiten:

Zu 2. Beschluss zum Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Es wird zugestimmt das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

**Zu 3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3.2 Abs.2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß den durchgeführten Beratungen, sowie der Zustimmung zur vorgelegten Planung kann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Offenlage wird im Aktuell bekannt gegeben.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf