

**Ortsgemeinde Dausenau
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Oberbach“**

Textfestsetzungen

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

Stand: November 2025



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- 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 1 des Gesetzes vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- 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 (**BlmSchG**) 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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).



Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

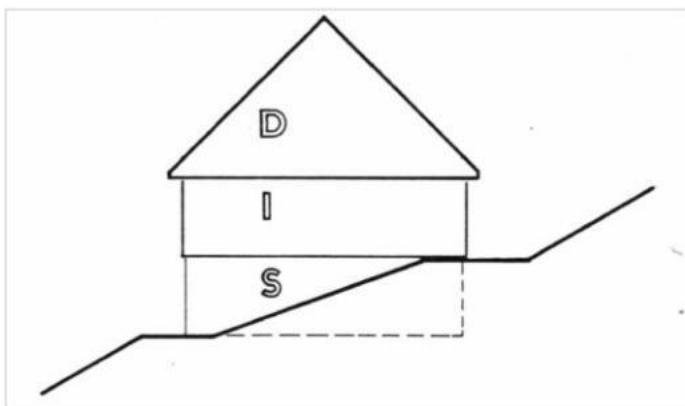
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0 als Höchstmaß.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit Z = III als Höchstmaß festgesetzt. Die Aufteilung der Vollgeschosse gliedert sich in ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss, ein Vollgeschoss und in ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss.



Einteilung der zulässigen Vollgeschosse

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

Die sichtbaren Sockelhöhen von max. 0,50 m, über das zulässige Maß der Geschossigkeit hinaus, dürfen nicht überschritten werden – gemessen von Oberkante an den Baukörper angrenzendem Gelände bis Oberkante Geschoßboden.

Höhere Sockel, die sich durch die Geländeverhältnisse ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen zu verdecken.

Erdanschüttungen über 1,0 m Höhe im Zuge der Baumaßnahmen zur Anhebung des zulässigen untersten Geschossfußbodens sind unzulässig – gemessen an der Außenwand des Geschoßes vom bestehenden Gelände aus.

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 offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind zwingend einzuhalten.

1.4.3 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen für Hauptgebäude sind in der Planurkunde verbindlich festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.



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

Stellplätze und Garagen sind nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig. Garagen, die im Vorgartenbereich errichtet werden sollen, müssen bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind – außer im Vorgartenbereich – zulässig, wenn private und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung von Mülltonnenschränken im Vorgartenbereich ist gestattet, wenn sie in die gärtnerisch angrenzende Fläche eingebunden werden.

Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

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

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht dient zum Anschluss der Flurstücke 128 (Flur 28) und 69/2 (Flur 27) an die Verkehrsflächen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht, für die Verbandsgemeindewerke auf den hierfür festgesetzten Flächen einen Abwasserkanal anzulegen und zu betreiben. 1,25 m beidseitig der Achse sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Abwasserkanal beeinträchtigen können, unzulässig.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den Baulandflächen zu dulden.



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)

Das Äußere der baulichen Anlagen muss in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt werden und materialgerecht sein.

Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Sichtbare, freihängende Antennenleitungen an den Außenwänden baulicher Anlagen sind unzulässig.

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

Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn bei Anbauten an ein bestehendes Wohnhaus, das eine andere Dachform und -neigung hat, diese für den Anbau übernommen werden.

Die Drempelhöhe von max. 0,75 m, über das Maß der zulässigen Geschossigkeit hinaus, gemessen von Oberkante Geschossfußboden bis Oberkante Fußfette der Dachkonstruktion am Schnittpunkt mit der Hauptaußenwandfläche, darf nicht überschritten werden.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35°, die Gaubenlänge darf 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die seitlichen Gaubenaußenkanten müssen mind. 1,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückliegen. Die Außenwand- und Dachflächen der Gauben sind in Material und Farbgebung der Dachhaut des Hauptdaches anzupassen. Die Hauptdachfläche ist vor der Gaube durchzuführen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur schieferfarbenes Material verwendet werden. Flachdächer dürfen bekiest werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.



2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Für Grundstücke, die bergseitig an einer Straßenverkehrsfläche liegen, sind an der Straßenseite, entsprechend den Geländeverhältnissen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, die nicht Bestandteil der Verkehrsfläche sind.

Ansonsten wird folgendes festgesetzt:

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen aus Hecken, Holz- und Metallzäunen (ausgenommen Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der massive Teil darf dabei maximal 0,80 m hoch sein, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Fläche.



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. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Radwege.



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 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 (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG 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 anzugeben. 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 zugäsig.

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.

[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 des Bebauungsplans
„Oberbach“**

Begründung

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

Stand: November 2025



INHALTSVERZEICHNIS

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/Denkmalsschutz.....	7
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilstreifung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017).....	8
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	10
2.3 Flächennutzungsplanung	11
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	11
2.5 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte	13
3. Planung	14
3.1 Planungskonzeption.....	14
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	19
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	21
6. Realisierung und Kosten	21
7. Weitere betroffene Belange	21
8. Umweltbelange.....	22



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Für den Castorweg 2a in der Ortsgemeinde Dausenau soll eine Anpassung an den Bebauungsplan erfolgen. Derzeit ist im bestehenden Bebauungsplan „Oberbach“ eine Dachneigung festgesetzt, welche im Rahmen einer Änderung zurückgenommen werden soll. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans soll das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau werden für den Planbereich Wohnbauflächen 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 § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberbach“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **499,7 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Oberbach“ :	ca. 499,7 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche):	ca. 499,7 m ²



Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:

Grundflächenzahl 0,4 * Nettobaufäche 499,7 m²:

ca. 199,9 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. 199,9 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 hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberbach“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzung und der 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. 1.300 Einwohner:innen
Gemarkung	ca. 9,92 km ²
Lage & Topografie	das Plangebiet liegt zwischen ca. 112 m und 117 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im „Nassauer Lahntal“ in der Großlandschaft „Lahntal“. <u>Gewässer 1. Ordnung:</u> Lahn, ca. 650 m südlich des Planbereichs
Fließgewässer in der Ortslage	<u>Gewässer 3. Ordnung:</u> Homberger Bächlein, ca. 10 m nordöstlich des Plangebiets, unterirdisch; Oberbach, ca. 60 m nördlich des Plangebiets; Unterbach, ca. 75m westlich des Plangebiets.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Dausenau ist überörtlich über die Bundesstraße B 260 angebunden. Südwestlich der Ortslage Dausenau liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 7.500 (2) Kfz/24 h ¹ .
Benachbarte Ortsgemeinden	westlich/nördlich: Kemmenau nördlich: Welschneudorf nordöstlich: Zimmerschied östlich: Hömberg und Nassau südlich: Misselberg und Sulzbach westlich: Bad Ems

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,05 ha auf und liegt nahe des nördlichen Siedlungsrandes von Dausenau. Westlich und südlich grenzen unmittelbar Flächen mit Wohnbebauung an. Die östliche Begrenzung des Plangebiets stellt die Straße „Castorweg“ dar.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über den Castorweg, den Hömberger Weg sowie die Lahngasse und Lahnstraße überörtlich an die B 260 angebunden und erschlossen.

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine Grünfläche, welche als Garten genutzt wurde.



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



Lageübersicht des Plangebiets (rot umrandet), Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird aktuell als Gartenfläche sowie im nordwestlichen Bereich als Parkfläche für Autos genutzt. Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung.



Impressionen des Planbereichs



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



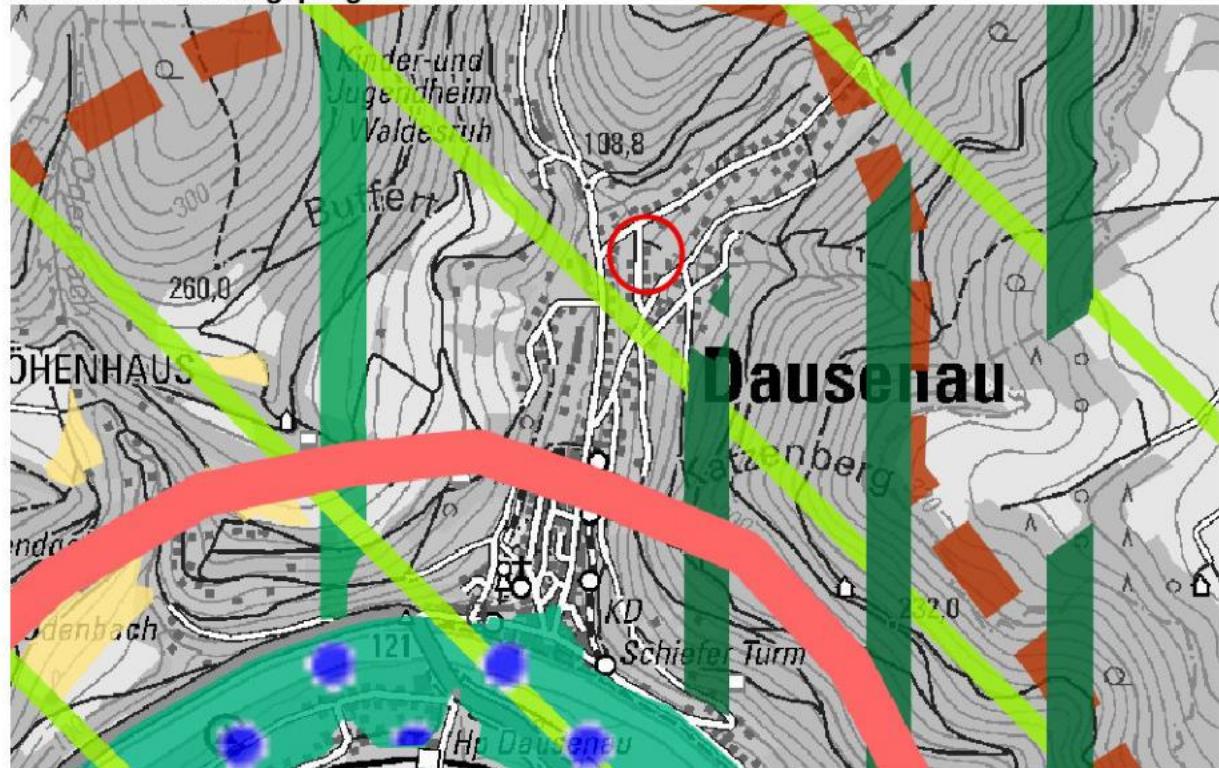
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

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 Zentrenerreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)

Leitbild Daseinsvorsorge:

Verdichtungsraum; Monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems

Landschaftstypen (Analyse):

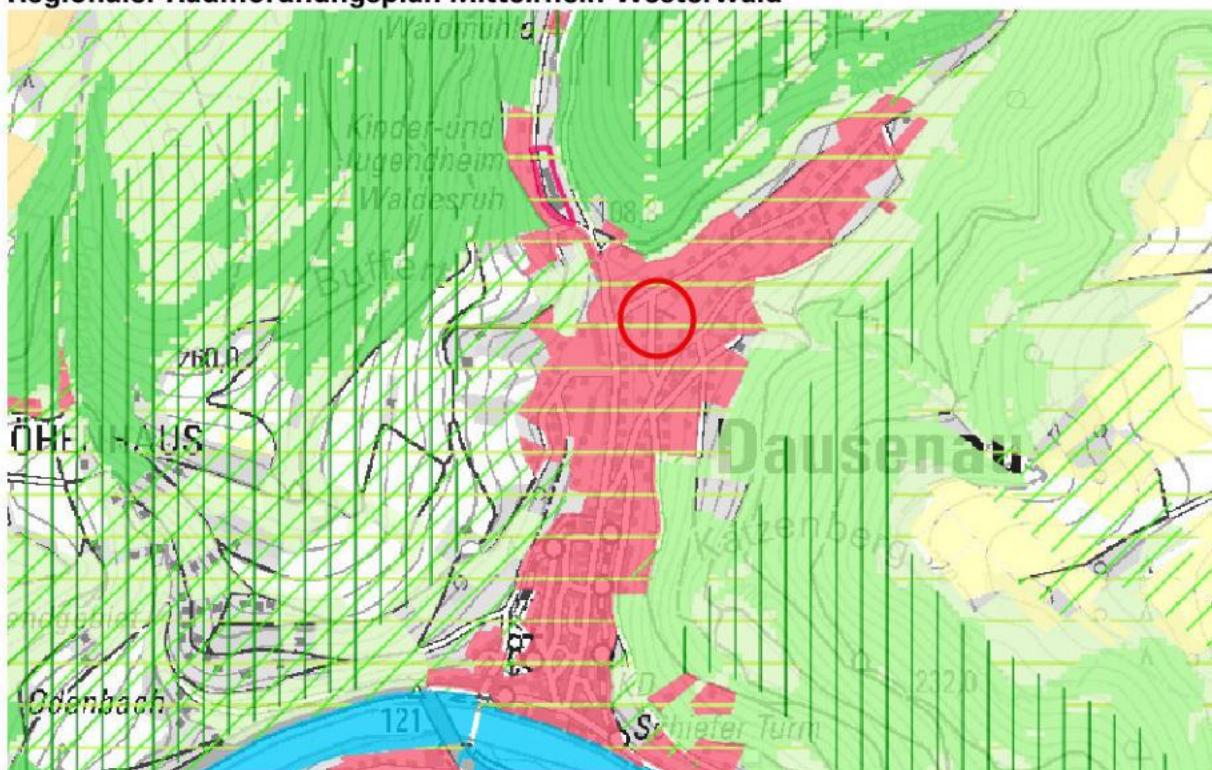
Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im



Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):
Historische Kulturlandschaften:
Leitbild Erholung und Tourismus:

Mittelgebirge
Lahntal
Lahntal, Unteres Lahntal
landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

grundzentraler Verbund mit Grundzentrum Nassau und Mittelzentrum Bad Ems
nahe Vorranggebiet regionaler Grünzug

Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:

nahe Vorranggebiet regionaler Biotopverbund innerhalb, großes Flusstal

Biotopverbund:

Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:

Lahntal

Historische Kulturlandschaften:

nahe überregionale Verbindung

Funktionales Straßennetz:

nahe überregionale Schienenverbindung

Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:

Radfernweg in der Nähe (südlich)

Funktionales Radwegenetz:

Ausschlussgebiet

Windenergie:

nahe Vorranggebiet Forstwirtschaft

Forst:

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 Schließung einer bestehenden Baulücke innerhalb der Ortsgemeinde Dausenau, wodurch kein weiterer Eingriff in die historisch geprägte Kulturlandschaft des Lahntals durchgeführt wird.

Erholung und Tourismus

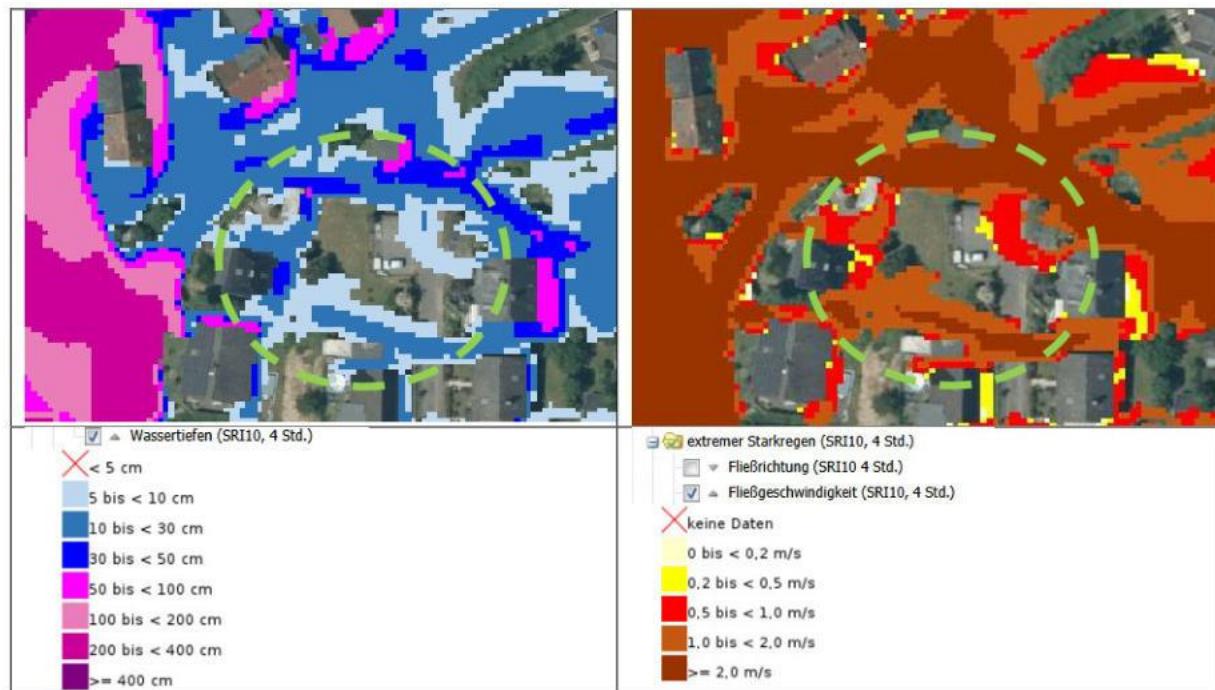
Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

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 Schließung der Baulücke innerhalb der Ortsgemeinde Dausenau 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.

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

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des rheinland-pfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet grün umkreist; ohne Maßstab

Im Planbereich sind bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10) Fließgeschwindigkeiten von $\geq 2,0$ m/s zu erwarten. Zudem sind Wassertiefen von maximal < 30 cm möglich. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu beachten, um mögliche Schäden durch Hochwasser oder Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

2.3 Flächennutzungsplanung



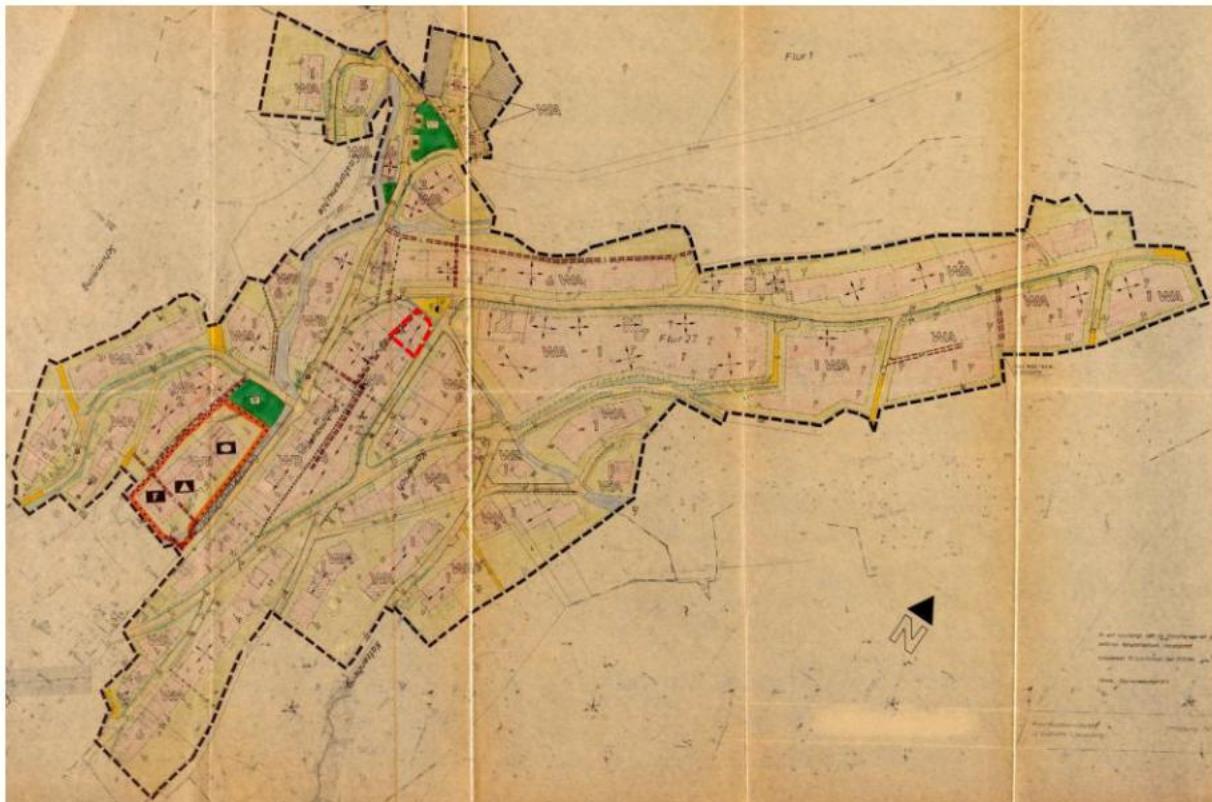
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Plangebiet in Gelb, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, somit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet grenzt und überplant einen Teilbereich der bestehenden Satzung „Oberbach“, welche am 12.11.1992 in Kraft getreten ist.



Geltungsbereich Bebauungsplans „Oberbach“, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich, ungenordnet

Für das Bebauungsplangebiet sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, sowie ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

Ordnungs- ziffer	Zahl der Voll- geschosse als Höchstgrenze	Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
1	II = I + S	0,4	0,8
2	III = D + I + S	0,4	1,0
3	III = II + S	0,4	1,0
4	III = D + I + S	0,4	1,0
5	II = I + D	0,4	0,8
6	II	0,4	0,8

Zu den Zahlen der Vollgeschosse folgende Erläuterung:

I bzw. II = ein Vollgeschoß bzw. zwei Vollgeschosse

S = ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß

D = ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß

- Dachform: geneigte Dächer
- Dachneigung: 28-48°



Die in der Satzung festgesetzten baulichen Vorgaben dienen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans Oberbach“

2.5 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „*sind in Naturschutzgebieten, Nationalparken 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.

Vogelschutzgebiet

Ca. 120 m östlich des Plangebiets liegt ein Teilbereich des Vogelschutzgebiets „Lahnhänge“. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebiets.

Weitere Belange

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

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Ermöglichung einer von den bestehenden Festsetzungen abweichenden Dachform im nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage Dausenau. Derzeit ist im bestehenden Bebauungsplan „Oberbach“ eine Dachneigung festgesetzt, welche im Rahmen einer Änderung zurückgenommen werden soll. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans soll das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Castorweg. Über diesen besteht über den Hömberger Weg, die Lahngasse sowie die Lahnstraße eine überörtliche Anbindung an die Bundesstraße B 260.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet bestehen keine wertvollen Grün- und Freiflächen.

Entwässerung

Der Planbereich ist bereits an ein bestehendes Entwässerungskonzept angebunden.



Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/ Gesamtgröße Plangebiet	0,05 ha
Wohnbauflächen	0,05 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

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

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und der Festsetzung des Bestandsbebauungsplans „Oberbach“.

Geschossflächenzahl

Im Planbereich wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Mit der Geschossflächenzahl werden die Quadratmeter definiert, die eine Geschossfläche pro Quadratmeter der Grundstücksfläche aufweisen darf.

Die festgesetzte Zahl von 1,0 liegt unter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und entspricht dem in der bestehenden Satzung festgesetzten Wert.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit III begrenzt. Die Aufteilung der Vollgeschosse gliedert sich in ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss,



ein Vollgeschoss, sowie ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss. Dies entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Oberbach“.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Ortsbildes. Um eine städtebauliche Einfügung der neuen Bebauung sicherzustellen, orientieren sich die Höhenfestlegungen nah am Bestand, bzw. entsprechend denen im bestehenden Bebauungsplan.

Die sichtbaren Sockelhöhen von max. 0,50 m, über das zulässige Maß der Geschossigkeit hinaus, dürfen nicht überschritten werden – gemessen von Oberkante an den Baukörper angrenzendem Gelände bis Oberkante Geschoßboden.

Höhere Sockel, die sich durch die Geländeverhältnisse ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen zu verdecken.

Erdanschüttungen über 1,0 m Höhe im Zuge der Baumaßnahmen zur Anhebung des zulässigen untersten Geschossfußbodens sind unzulässig – gemessen an der Außenwand des Geschosses vom bestehenden Gelände aus.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Außerdem sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind zwingend einzuhalten.

Hauptfistrichtung

Die Hauptfistrichtungen für Hauptgebäude sind in der Planurkunde verbindlich festgesetzt. Nebenfistrichtungen sind zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig. Garagen, die im Vorgartenbereich errichtet werden sollen, müssen bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind – außer im Vorgartenbereich – zulässig, wenn private und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung von Mülltonnenschränken im Vorgartenbereich ist gestattet, wenn sie in die gärtnerisch angrenzende Fläche eingebunden werden.

Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht dient zum Anschluss der Flurstücke 128 (Flur 28) und 69/2 (Flur 27) an die Verkehrsflächen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht, für die Verbandsgemeindewerke auf den hierfür festgesetzten Flächen einen Abwasserkanal anzulegen und zu betreiben. 1,25 m beidseitig der Achse sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Abwasserkanal beeinträchtigen können, unzulässig.

Diese Festsetzung ergibt sich aus denen der bestehenden Satzung „Oberbach“.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den Baulandflächen zu dulden.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Dausenau angemessen Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, muss das Äußere baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt und materialgerecht sein.

Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Sichtbare, freihängende Antennenleitungen an den Außenwänden baulicher Anlagen sind unzulässig. Dadurch soll das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn bei Anbauten an ein bestehendes Wohnhaus, das eine andere Dachform und -neigung hat, diese für den Anbau übernommen werden.

Die Drempelhöhe von max. 0,75 m, über das Maß der zulässigen Geschossigkeit hinaus, gemessen von Oberkante Geschossfußboden bis Oberkante Fußpfette der Dachkonstruktion am Schnittpunkt mit der Hauptaußenwandfläche, darf nicht überschritten werden.



Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35°, die Gaubenlänge darf 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die seitlichen Gaubenaußenkanten müssen mind. 1,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückliegen. Die Außenwand- und Dachflächen der Gauben sind in Material und Farbgebung der Dachhaut des Hauptdaches anzupassen. Die Hauptdachfläche ist vor der Gaube durchzuführen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur schieferfarbenes Material verwendet werden. Flachdächer dürfen bekiest werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Wohngebiets aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Für Grundstücke, die bergseitig an einer Straßenverkehrsfläche liegen, sind an der Straßenseite, entsprechend den Geländeverhältnissen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, die nicht Bestandteil der Verkehrsfläche sind.

Ansonsten wird folgendes festgesetzt:

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen aus Hecken, Holz- und Metallzäunen (ausgenommen Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der massive Teil darf dabei maximal 0,80 m hoch sein, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Fläche aus.



3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Radwege.



4. Ver- und Entsorgung

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

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Im Planbereich besteht eine Auslaufmenge am Unterfluthydranten von ca. 8 m³/h mit einem dynamischen Druck von 1,5 bar.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Bebauungsstruktur gesichert und langfristig entwickelt. Da die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden, erfolgt die Aufstellung nach §13 BauGB:

- keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder LUVPG unterliegen,
- keine Anhaltspunkte einer möglichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden baulichen Struktur durch entsprechende Festsetzungen. Der zurzeit nach § 34 BauGB bebaubare Bereich wird entsprechend zukünftig erheblich stärkeren Restriktionen unterliegen als bisher. Die Auswirkungen der Ausweisung eines Bebauungsplans werden im Folgenden beschrieben.

Schutzbereich	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	Die Änderungen wirken sich positiv auf die Eigentümer:innen aus.
Tiere	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Pflanzen und Biotope	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Biologische Vielfalt	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Fläche und Boden	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Wasser	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Luft und Klima	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Bebauung oder Nutzungsverdichtung ermöglicht wird.
Landschaft	In der Umgebung bestehen bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
Kulturgüter/ Sachgüter	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Bebauung oder Nutzungsverdichtung ermöglicht wird.
Schutzgebiete/ Natura 2000	Keine Auswirkung, da weit außerhalb von Schutzgebieten.

Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzbereichen statt.

[REDACTED]

Die Emissionen entsprechen unverändert jenen der bislang bestehenden Planung. Gleichermaßen gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung und –Entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf erneuerbare Energien.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Es sind in einem Wohngebiet keine besonderen Katastrophen oder Havarien zu erwarten, entsprechend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen – ausgehend von Unglücken – zu erwarten.

Insgesamt kommt es zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Mehrversiegelungen werden nicht ermöglicht, insgesamt kommt es eher zu Einschränkungen der maximal möglichen Bebauungsdichte.

[REDACTED]

[REDACTED]