

**Ortsgemeinde Dausenau  
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

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

**Begründung**

**Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: Januar 2026**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) Begründung.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren.....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation .....	4
1.4 Nutzungsstruktur .....	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalsschutz .....	7
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...</b>	<b>8</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilstudie 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
<b>3. Planung .....</b>	<b>13</b>
3.1 Planungskonzeption.....	13
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	18
<b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
4.1 Wasserversorgung .....	20
4.2 Löschwasserversorgung.....	20
4.3 Abwasserentsorgung.....	20
4.4 Energieversorgung.....	20
4.5 Telekommunikation .....	20
<b>5. Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>6. Realisierung und Kosten .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Weitere betroffene Belange.....</b>	<b>20</b>
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
8.1 Bestandssituation.....	21
8.2 Auswirkungen der Planung .....	24
8.3 Maßnahmen .....	25
<b>9. Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>



## 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 eingesetzt.

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 m<sup>2</sup>**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 errechnet sich folgende Grundflächengröße:



Geltungsbereich „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ : ca. 484,6 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:

Grundflächenzahl 0,6 \* 484,6 m<sup>2</sup>: ca. 290,76 m<sup>2</sup>

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

#### **Verfahrensschritte**

Der Ortsgemeinderat hat am 30.06.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 07.10.2025 beschlossen und erfolgte vom 10.12.2025 bis 12.01.2026. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 10.12.2025 durchgeführt.

Der Ortsgemeinderat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation**

<b>Ortsgemeinde</b>	Dausenau
<b>Verbandsgemeinde</b>	Bad Ems-Nassau
<b>Kreis</b>	Rhein-Lahn-Kreis
<b>Einwohner:innen</b>	ca. 1300
<b>Gemarkung</b>	ca. 9,92 km <sup>2</sup>
<b>Lage &amp; Topografie</b>	Das Plangebiet liegt zwischen ca. 90 m und 100 m. ü. NHN. <u>Gewässer 1. Ordnung:</u> Lahn, ca. 173 m südlich des Planbereichs
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	<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

<b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b>	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 <sup>1</sup> .
<b>Benachbarte Ortsgemeinden</b>	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.

---

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



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/Denkmalsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilstudie 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. Teilstudie 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 disperter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %); hohe Zentrenerreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)

Leitbild Entwicklung:

Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung  
Verdichtungsraum; Monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems

Leitbild Daseinsvorsorge:

Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge  
Lahntal

Landschaftstypen (Analyse):

Lahntal, Unteres Lahntal

Erholungs- und Erlebnisräume:

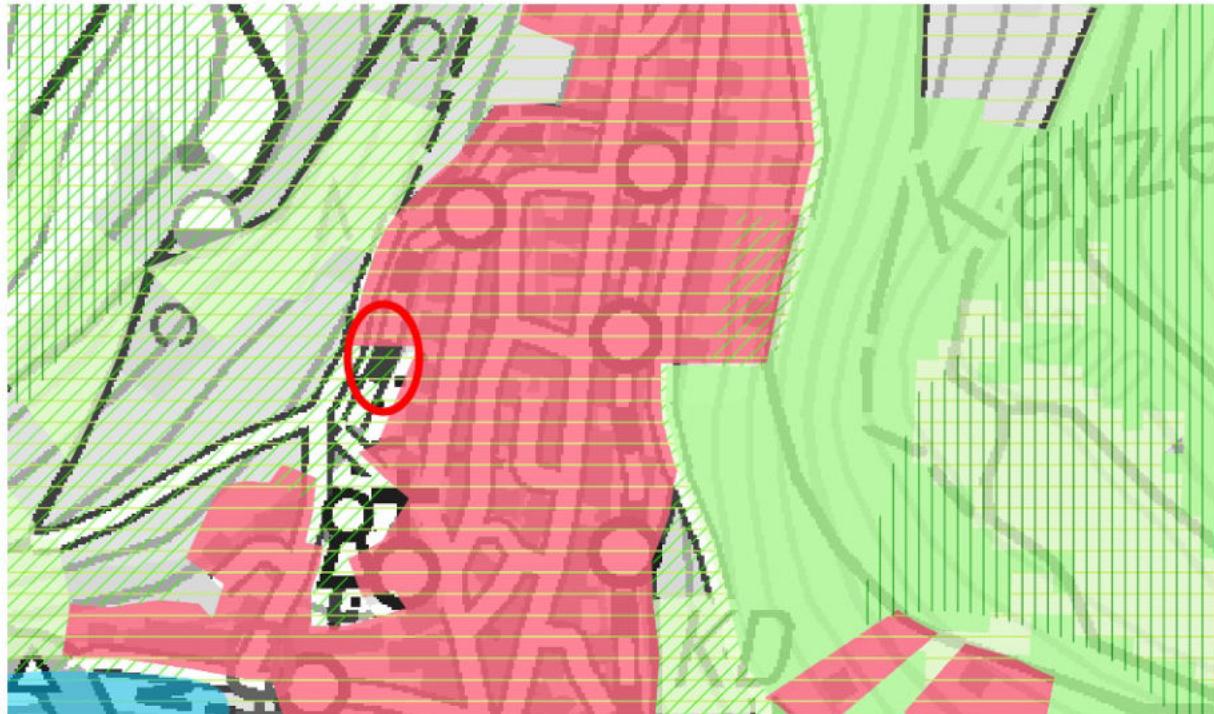
Historische Kulturlandschaften:

Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Leitbild Erholung und Tourismus:



### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

#### Raumstrukturgliederung

Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur

Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren, Mittelzentrum Bad Ems und Grundzentrum Nassau

Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund innerhalb

#### Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

Lahntal (herausragende Bedeutung)

überregionale Verbindung in der Nähe

#### Biotopverbund:

überregionale Schienenverbindung in der Nähe

#### Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:

Radfernweg in der Nähe (südlich)

#### Historische Kulturlandschaften:

Ausschlussgebiet Windenergie

#### Funktionales Straßennetz:

#### Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:

#### Funktionales Radwegenetz:

#### 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 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 ehemalige evangelische Gemeindehaus 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

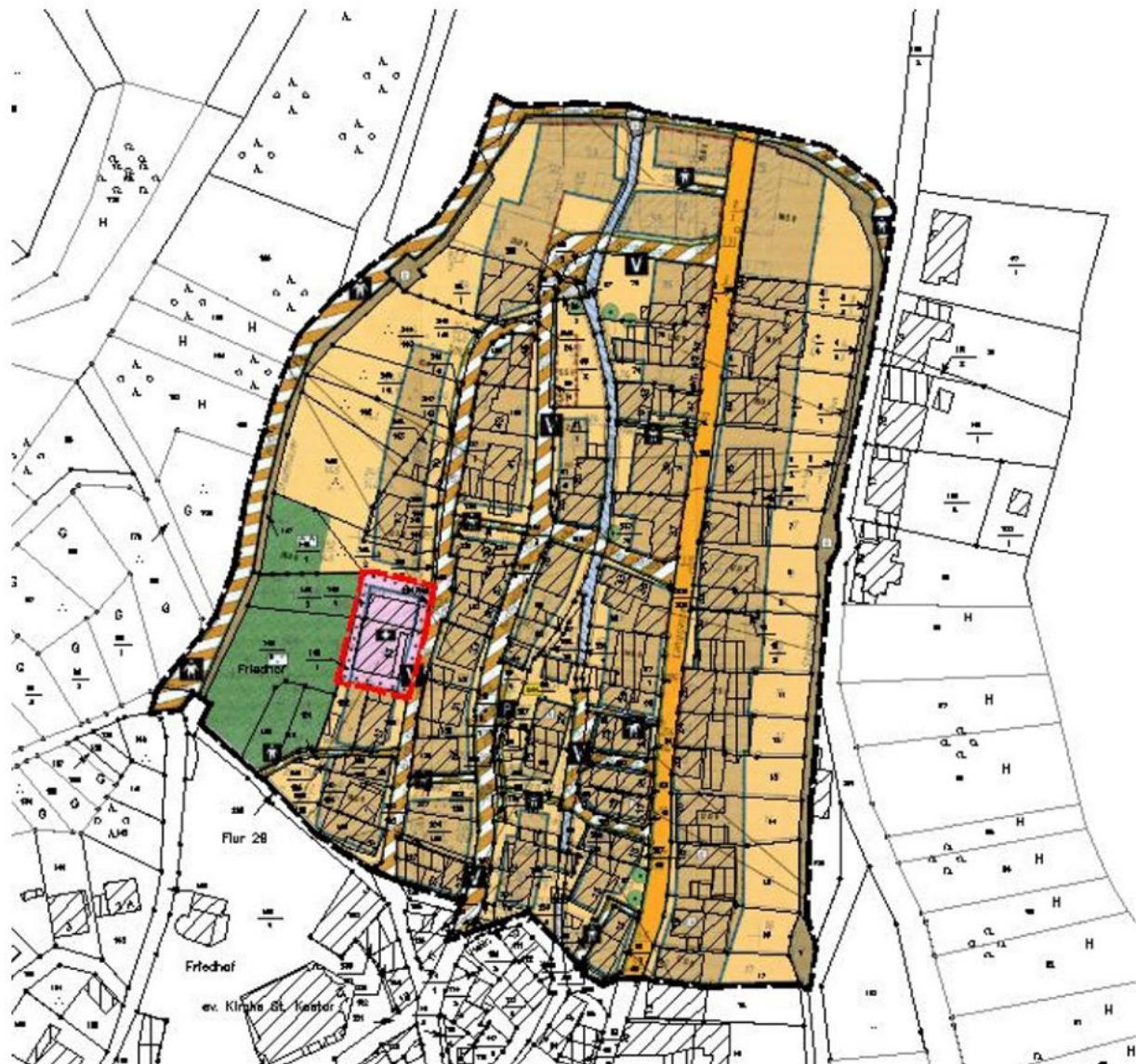


Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Westlich grenzt unmittelbar eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof an den Geltungsbereich an.

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, 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.

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

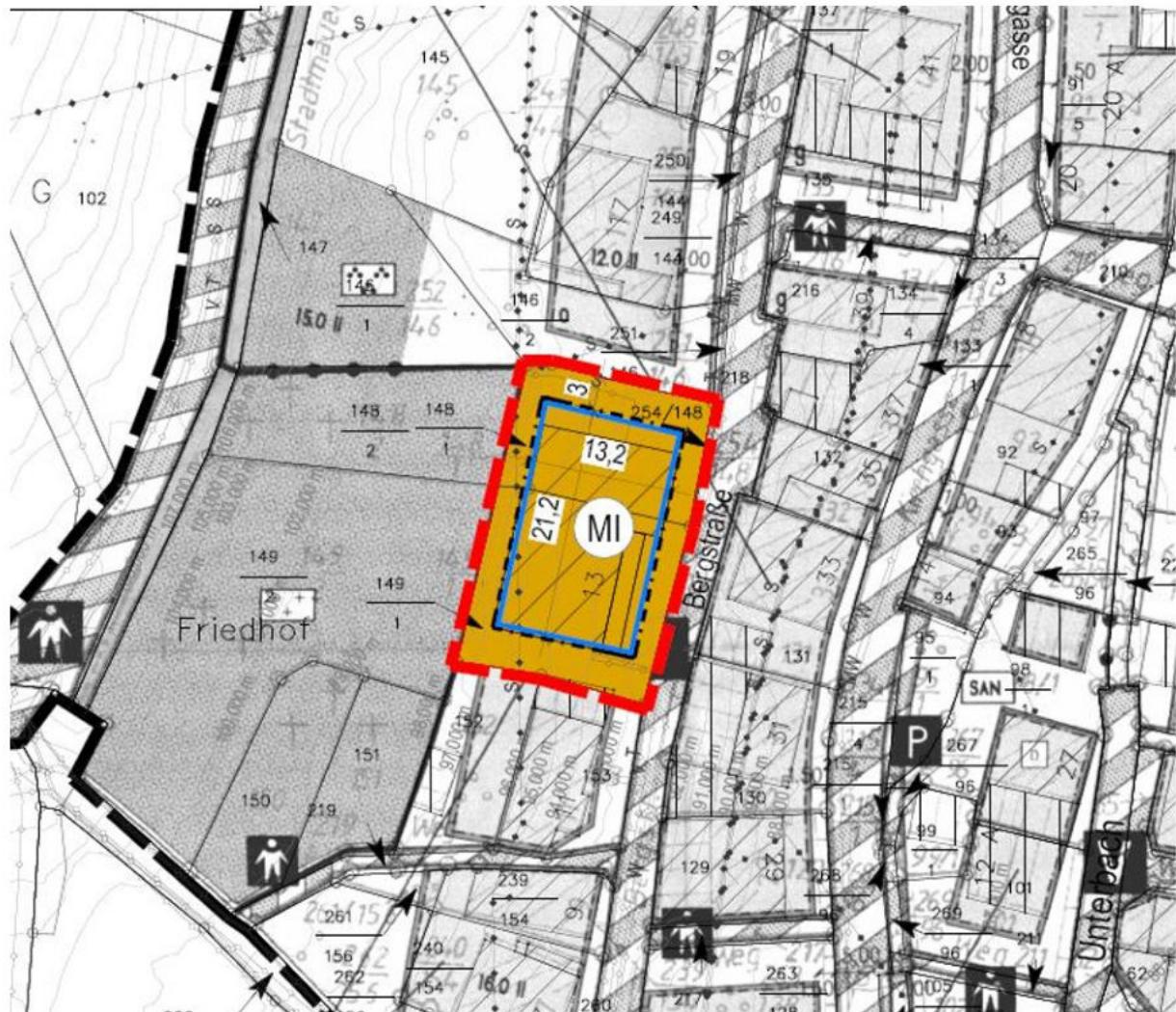
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen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



### 3. Planung

#### 3.1 Planungskonzeption

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





## Städtebauliche Kenndaten

<b>Bruttopauland/Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>0,048 ha</b>
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 Vergnügungsstätten 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 bestimmd 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.

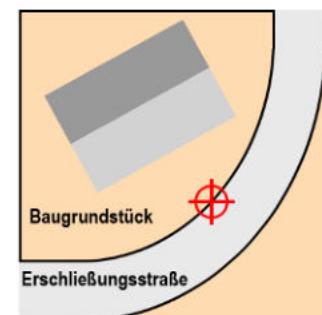
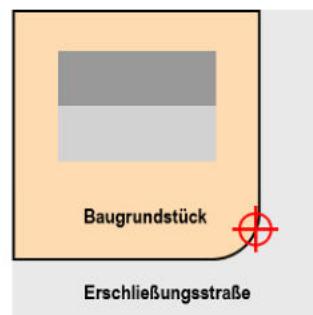
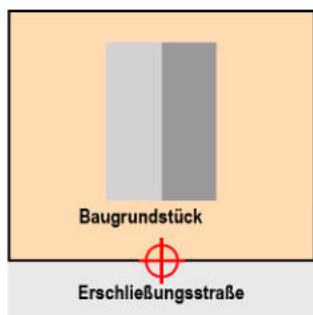
Darüber hinaus ist sichergestellt, dass die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen baulich möglich ist.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, 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 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**

#### 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  $40^\circ$  und über  $50^\circ$  unzulässig. Ausnahmsweise sind Dachneigungen bis  $60^\circ$  bei giebelständigen historischen Gebäuden zugelassen. Für den unteren Teil des Mansardendaches ist eine Dachneigung bis zu  $80^\circ$  und für das Pultdach auch zwischen  $25^\circ$  und  $40^\circ$  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. Einzelemente, 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 Edelengoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen 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 Umgrenzungsline 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, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.



#### **Grünordnerische Festsetzungen**

Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> 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.  $2 \times 10^{-5}$ /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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>2</sup> 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

<b>Schutzgut</b>	<b>Zustand</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch, menschliche Gesundheit	gering vorbelastet	<p>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 einzurordnen.</p>
Tiere	stark vorbelastet	<p>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.</p>
Pflanzen	stark vorbelastet	<p>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.</p>
Biologische Vielfalt	stark vorbelastet	<p>Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebiets und der Lage inmitten der bestehenden Siedlung ist mit dem temporären Vorkommen kulturfolgender und opportunistischer Arten zu rechnen.</p>
Fläche und Boden	vorbelastet	<p>Das Plangebiet wird aktuell von einem Bestandsgebäude und versiegelten Hof- und Stellplätzen eingenommen, nur ein kleiner Teilbereich weist keine Versiegelung auf.</p>
Wasser	teilweise stark vorbelastet	<p>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.</p>
Luft und Klima	vorbelastet	<p>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.</p>
Landschaft	vorbelastet	<p>Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Dausenau und ist durch diesen stark geprägt. Typische Elemente des Naturraums sind nicht vertreten.</p>
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	nicht vorhanden	<p>Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturgüter.</p>



## 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 siedlungsferner 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 Mischgebiets 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.

