1. Änderung

des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“

der Ortsgemeinde Fensdorf

-Verfahren nach § 13 BauGB

-Satzung-

-Entwurf-

Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Kreis Altenkirchen

Planfassung:
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Fensdorf
1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ – Satzung -

§ 1
Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1 bis 4 c, 8 bis 10a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. l S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473,475), hat der Ortsgemeinderat Gebhardshain in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2025 die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ bleibt unverändert.

§ 3
Änderung der Festsetzungen

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet textliche Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, der zulässigen Größe von Dachfenstern, der Größe der Dachüberstände und der Höhe von Mauern bzw. Hecken geändert.

Die Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens soll für die Grundstücke Flur 7, Flurstück-Nr. 77/1 und 77/2 entfallen.

Die Festsetzung bzgl. der maximalen Größe von Dachfenstern sowie der Dachüberstände an der Traufe und am Giebel sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen.

Die Festsetzung bzgl. der Höhe der Mauern und Hecken soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen, sodass künftig die gesetzliche Regelung (derzeit gilt gem. § 8 Abs. 3 LBauO RLP, dass Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig sind) gilt.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“, die von dieser 1. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt und besitzen auch weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 4
Begründung (§§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)

Der Ortsgemeinderat Fensdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2025 den Beschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Ortsgemeinde Fensdorf
1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ – Satzung -

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche dargestellt.

Der bestehende Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1976. Es ist ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen und inzwischen auch, bis auf die in der Planurkunde eingezeichnete Erschließungsstraße D, erschlossen und überwiegend mit Wohnhäusern bebaut.

Die beabsichtigte 1. Änderung betrifft ausschließlich Änderungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Derzeit ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Aufgrund der Topographie des Geländes soll die Festsetzung für die Grundstücke Gemarkung Fensdorf, Flur 7 Flurstück-Nr. 77/12 und 77/11 entfallen, um eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen

Aktuell ist die Größe von Dachfenstern durch die Textfestsetzungen auf 1 qm begrenzt. Diese Festsetzung soll entfallen. Dachfenster sind zu einem wesentlichen Bestandteil moderner Architektur geworden, da sie nicht nur für eine bessere Belichtung und Belüftung sorgen, sondern auch zur Verbesserung des Raumklimas und der Lebensqualität beitragen. Insbesondere in Bezug auf energieeffizientes Bauen und den Einsatz von nachhaltigen Materialien und Technologien ist es sinnvoll, den Bauherren die Freiheit zu lassen, die Fenstergröße an die jeweiligen Bedürfnisse der Nutzung anzupassen. Eine flexible Regelung hinsichtlich der Fenstergrößen ermöglicht es, den Dachraum optimal zu nutzen, ohne die äußere Erscheinung des Gebäudes oder das Ortsbild zu beeinträchtigen.
Die Festsetzungen für die Dachüberstände an der Traufe (bisher 50 cm) und am Giebel (bisher 30 cm) sollen wegfallen. Dadurch wird den Bauherren eine freiere Gestaltung des Dachs ermöglicht. Größere Dachüberstände an der Traufe und am Giebel können dafür sorgen, dass das Gebäude besser vor Witterungseinflüssen geschützt wird.

Die Festsetzung bzgl. der Höhe der Mauern und Hecken soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen, sodass künftig die gesetzliche Regelung (derzeit gilt gem. § 8 Abs. 8 S. 3 LBauO RLP, dass Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig sind) gilt. Durch den Wegfall der Festsetzung soll der Höhenunterschied zwischen höher liegenden und darunter liegenden Grundstücken besser abgefangen und ausgeglichen werden können.

§ 5 Prüfung und Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ ist bereits im Jahr 1976 in Kraft getreten und seitdem rechtsverbindlich. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind, bis auf einige wenige Ausnahmen, bereits bebaut.

Im Laufe der Jahre hat sich punktuell der in § 3 aufgeführte Änderungsbedarf ergeben. Hierbei handelt es sich allerdings um geringfügige Änderungen. Die Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll also weiterhin beibehalten werden.

Wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfache Verfahren nach § 13 BauGB anwenden. Die zusätzlichen Voraussetzungen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes

- keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet wird

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten vorliegen

sind ebenfalls gegeben. Natura-2000 Gebiete sind durch die Änderung nicht betroffen. Im Umkreis des Plangebietes liegen keine Nutzungen, von denen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen können.

Da die Grundsätze des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig.

Hinweise:

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
Da durch die Bebauungsplanänderung kein weiterer Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich (vergl. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB).
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3, 2. Alt. BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

§ 6 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Fensdorf vom _____ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Gebhardshain, den _____
Ortsgemeinde Fensdorf

Manuel Wallenborn
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss des Ortsgemeinderates Fensdorf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Wochenzeitung Mitteilungsblatt Betzdorf-Gebhardshain, Nr. _____ mit dem Hinweis

Ortsgemeinde Fensdorf
1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ – Satzung -

darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan kann ergänzend im Internet unter www.vg-bg.de eingesehen werden und wird noch zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de zugänglich gemacht.

Gebhardshain, den _____
Ortsgemeinde Fensdorf

Manuel Wallenborn
Ortsbürgermeister