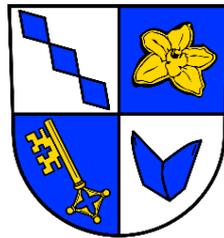


1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf

-Verfahren nach § 13 BauGB



- Entwurf -

-Textliche Festsetzungen-

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 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf und gelten für den in der Planurkunde festgesetzten Geltungsbereich. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Allen – Auf den Ahlen“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ werden wie folgt geändert:

IV. 2 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO, sowie Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RLP**

Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Flur 7, Flurstück-Nr. 77/1 und 77/2. Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster, sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoss anzugleichen.

Dachfenster und Dachüberstände

Im Bebauungsplan ist für jedes neu zu errichtende Wohngebäude die Geschoszahl als Höchstmaß verbindlich festgelegt, ebenso die Dachneigung und die Firstrichtung. Abweichungen der Dachneigungen bis zu 3 Grad sind zulässig. Für die Definition „Vollgeschoss“ wird auf § 2 Abs. 4 der LBauO Rhld.-Pfalz hingewiesen.

Mauern / Hecken

Festsetzung entfällt.

Fensdorf, den _____