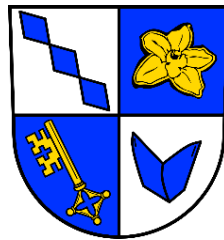


# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf

-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. 77/11 und 77/12. 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 \_\_\_\_\_