



BEBAUUNGSPLAN
'AUF DEM DILLENBERG II'
(1. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Allenfeld

SATZUNGSTEXT und BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.08.2021



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE · LANDSCHAFTSARCHITEKTEN · RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Inhalt: *Seite*

I. RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
II. SATZUNGSTEXT.....	4
III. BEGRÜNDUNG	7
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	7
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	9
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 1. Änderung	10
3.1. Geltungsbereich der 1. Änderung.....	10
3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	10
3.3. Schutzgebiete	10
3.4. Sonstige Vorgaben	11
3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	12
3.6. Erschließung.....	12
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen	12
5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes	15
6. Umsetzung der Planung	16
IV. VERFAHRENSVERMERKE.....	17

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. SATZUNGSTEXT

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Auf dem Dillenberg II' der Ortsgemeinde Allenfeld gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Allenfeld beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Auf dem Dillenberg II' in seiner rechtskräftigen Fassung vom 19.07.2001 werden wie folgt geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die als Baugebietsflächen (Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO) festgesetzten Flächen des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Betroffen von der Änderung sind somit folgende Grundstücke in Flur 8 der Gemarkung Allenfeld: Flurstücke 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 65/2.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Auf dem Dillenberg II' bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

3.1 Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in der neben dem Planfenster aufgedruckten Tabelle unter „Planungsrechtliche Festsetzungen“ zum Maß der baulichen Nutzung (hier zur maximalen Traufhöhe „ Th_{max} “ getroffene Maß von 4,50 m wird auf 7,0 m erhöht.

3.2 Als ergänzende bzw. klarstellende Festsetzung zur maximalen Traufhöhe wird die folgende Ausnahme von dem neu festgesetzten Th_{max} -Maß für Staffelgeschosse (gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse) festgesetzt:

Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Traufhöhe die zulässige maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie an jeder betroffenen Wand aber um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

3.3 Ergänzend zu den bisher getroffenen „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ zum Maß der baulichen Nutzung werden die folgenden Festsetzungen zu einer maximalen Gebäudehöhe (Gh_{max}) ergänzt:

- Für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern, Zeldächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe Gh_{max} von 9,0m.
- Für Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (Neigung bis maximal 7°) ist die maximale Gebäudehöhe Gh_{max} identisch mit der maximalen Traufhöhe Th_{max} , wobei diese aber um die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus) um max. 30 cm überschritten werden darf.
Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Traufhöhe bei diesen Dächern um maximal 1,0 m überschreiten.
- Für Gebäude mit einhöftigen Dächern (Pultdach) mit Neigungen über 7° darf auf der höher gelegenen Wandseite die maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe bis zu einer Gesamthöhe von maximal 7,50 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit denselben Bezugspunkten wie die Traufhöhe zu ermitteln (s. Fußnote¹ zur Th_{max} unter in der neben dem Planfenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgedruckten Tabelle).

3.4 Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in der neben dem Planfenster aufgedruckten Tabelle unter „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ zur Gestaltung baulicher Anlagen für die Dachneigungen getroffenen Festsetzungen

„Hauptgebäude 20° bis 45°“

sowie

„Garagen mit Ausnahme von 'Carports': 20-45° oder Flachdach, wenn als Terrasse genutzt“

entfallen.

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich

Über die unter Ziffer 3f. aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die „Hinweise, ohne Festsetzungscharakter“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Auf dem Dillenbergl' unverändert gültig.

§ 2 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Allenfeld überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Allenfeld, den 09.08.2021

Kell
.....
(Florian Keller, Ortsbürgermeister)



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim in Kraft.

Allenfeld, den 09.08.2021

Kell
.....
(Florian Keller, Ortsbürgermeister)

