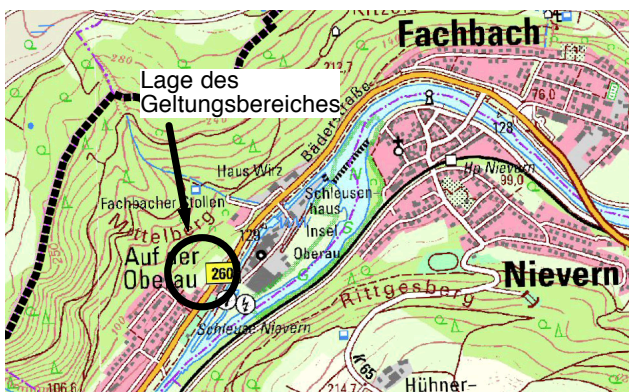
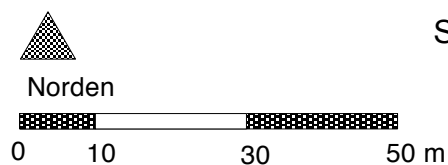


Systemschnitt ohne Maßstab



# Ortsgemeinde Fachbach 2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Oberau" 2. Erweiterung

PLANUNGSBÜRO UHLE  
Ortsplanung und Städtebau

Auf dem Acker 25  
56379 Winden  
Tel. 02604 / 1502  
E-Mail: prof-uhle@t-online.de

Stand:  
16.01.2023

## Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat gefasst, am .....  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am .....

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB verzichtet.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am .....

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Gemeinderat, am .....

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Fachbach, den .....

**Ergänzung 16.01.2023:  
Statt des Hinweises erfolgt  
in Abstimmung mit der Kreisverwaltung  
eine Festsetzung zum Schallschutz.**

Thorsten Heibel  
Ortsbürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.

Der Bebauungsplan ist somit am .....  
rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den .....

.....  
Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.



Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Festsetzungen Ziff. 3.5 wie folgt geändert und mit Ziff.3.5.1 ergänzt.

Die von der Änderung und Ergänzung nicht betroffenen Festsetzungen gelten weiter fort.

## Teil B -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 3.5 Erdanschüttungen sind zulässig.  
In Verbindung mit Erdanschüttungen sind, ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden, Stützmauern bis zu 2 m Höhe zulässig (s. § 8 Abs. 8 LBauO).  
Die Regelung zur Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke, nach § 9 LBauO, bleibt unberührt.

Ausnahmen können im Vorgartenbereich bei der Errichtung von Garagen mit ihren Zufahrten und bei Stellplätzen zugelassen werden.

- 3.5.1 Im Geltungsbereich (Flurstücke 300 - 304) sind Erdanschüttungen bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Stützmauern sind zur talseitigen Grundstücksgrenze (Lärmschutzanlage) bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.  
Der Abstand beträgt zu dieser Grundstücksgrenze mind. 3,00 m (s. Systemschnitt). Zur Nachbargrenze gelten die Regeln der Landesbauordnung (s. Ziff. 3.5).

Durch die veränderten Geländehöhen haben die betroffenen Grundstückseigentümer für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

### Hinweise:

Die Erdanschüttungen und Stützmauern können sich auf die Standfestigkeit des Lärmschutzwalls (bzw. der Straßenböschung) und auf die Beseitigung des Niederschlagswassers auswirken.  
Die Standsicherheit und die Unbedenklichkeit des Niederschlagswasserabflusses sind zu beachten.