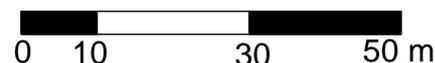
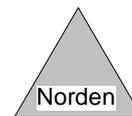


Lage im Siedlungsgebiet
o. Maßstab



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zulässig.

Ortsgemeinde Fachbach

Bebauungsplan "Am Alten Postweg"

3. Änderung

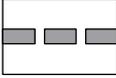
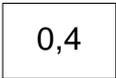
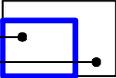
Maßstab 1 : 1000

Rechtsgrundlagen
(in der für den Plan geltenden Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Gemeindeordnung (GemO)

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden E-Mail: prof-uhle@t-online.de	Stand: März 2024

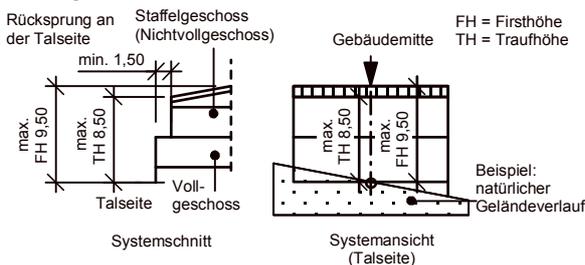
A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB) 
2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 
3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO) 
4. Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO) 
5. Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
überbaubar 
nicht überbaubar 
6. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. 
7. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. 
8. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Stellung kann frei gewählt werden. 
9. Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen SS1 (nachrichtl. dargestellt), Bauwerkshöhe max. 111,50 m ü.NN . Die Auflagen des Betreibers der Hochspannungsleitung sind bei der Planung und Genehmigung des Vorhabens zu beachten. 

10. Innerhalb des Schutzstreifens gelten die Festsetzungen der genehmigten Fassung vom 31. 07.1996 und die folgenden Ausnahmen:

Bei Gebäuden mit nur einem "Vollgeschoss", auf dem ein "Staffelgeschoss" (Nichtvollgeschoss) errichtet wird, das gegenüber der talseitigen Außenwand des Vollgeschosses mindestens 1,50 m zurückgesetzt ist, beträgt die maximale Traufhöhe 8,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m (s. Skizze). Die Höhen werden gemessen, jeweils talseitig, in der Gebäudemitte, vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der talseitigen Aussenwand des "Staffelgeschosses" mit der Oberkante der Dachhaut. Die Sockelhöhe wird nicht festgesetzt.

Bei der Errichtung eines "Staffelgeschosses" sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Pultdächern beträgt mindestens 10°.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat gefasst, **am**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Nr. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, **am**

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnte nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, **am**

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung erfolgte durch den Gemeinderat, **am**

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Fachbach, den

Thorsten Heibel
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

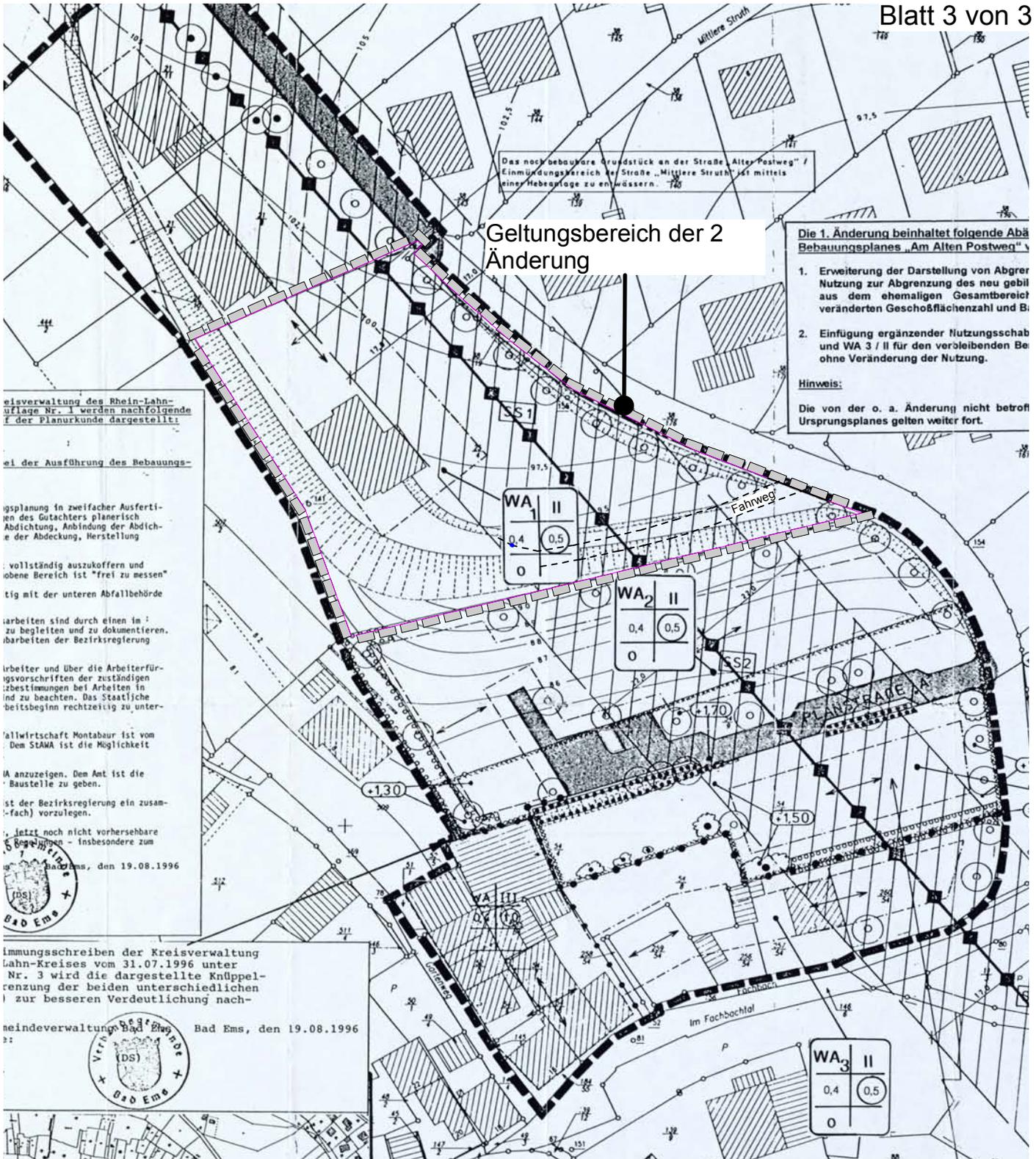
Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme. Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Hinweise:

Die von der 3. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans einschließlich seiner Änderungen, gelten weiter fort. Der Ursprungsbebauungsplan, mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau eingesehen werden.



Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 1. Änderung beinhaltet folgende Änderungen des Bebauungsplanes „Am Alten Postweg“:

1. Erweiterung der Darstellung von Abgrenzung zur Abgrenzung des neu gebildet aus dem ehemaligen Gesamtbereich veränderten Geschosflächenzahl und B...
2. Einfügung ergänzender Nutzungsschablonen und WA 3 / II für den verbleibenden Bereich ohne Veränderung der Nutzung.

Hinweis:
Die von der o. a. Änderung nicht betroffenen Ursprungspläne gelten weiter fort.

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Auftrag Nr. 3 werden nachfolgende
Planurkunden dargestellt:

Bei der Ausführung des Bebauungs-

Planungsplanung in zweifacher Ausführung
des Gutachters planerisch
Abdichtung, Anbindung der Abde-

...vollständig auszukoffern und
obere Bereich ist "frei zu messen"
...mit der unteren Abfallbehörde

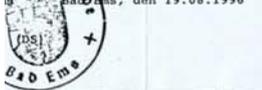
...arbeiten sind durch einen im
...zu begleiten und zu dokumentieren.
...arbeiten der Bezirksregierung

...Arbeiter und über die Arbeiterfür-

...IA anzuzeigen. Dem Amt ist die

...st der Bezirksregierung ein zusam-

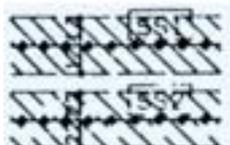
...tzt noch nicht vorhersehbare



...immungsschreiben der Kreisverwaltung
Lahn-Kreises vom 31.07.1996 unter
Nr. 3 wird die dargestellte Knüppel-

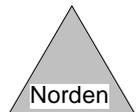
...zur besseren Verdeutlichung nach-

...neindeverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Bad Ems, den 19.08.1996



220 kV-Ltg. der RWE mit Angabe der
Breite des Schutzstreifens und der max.
zulässigen Gebäudehöhe, gemessen ü. NN

SS1 max. Bauwerkshöhe: 111,50 m ü. NN
SS2 max. Bauwerkshöhe: 105,50 m ü. NN



Ausschnitt: Bebauungsplan "Am Alten Postweg" (1. Änderung)
mit Auszug Legende "Hochspannungseleitung"

