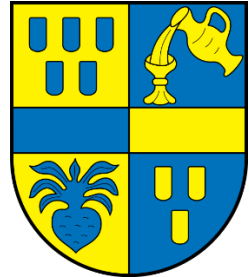


**3. ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „OBER DEM DORF“  
DER  
ORTSGEMEINDE BELLINGEN**



**VERBANDSGEMEINDE WESTERBURG  
WESTERWALDKREIS**

Bebauungsplan  
bestehend aus:

**Planurkunde als Textbebauungsplan**

**Textteil I. Textliche Festsetzungen**

**Textteil II. Begründung**

**Bebauungsplan nach § 13 BauGB**

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Stand: 27.03.2019

## **Textteil**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis/Gegenstand der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>

#### **Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:**

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Stand: 27.03.2019
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Stand: 27.03.2019
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 27.03.2019

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ober dem Dorf" sind alle Dachformen zugelassen. Die bisherigen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung werden ersatzlos aufgehoben.

*Hinweis:*

*Die vorstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober dem Dorf“ sowie dessen Änderungen und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Dorf“ und dessen Änderungen werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.*

*Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Dorf“ und dessen Änderungen bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.*

*Rechtsgrundlagen:*

*Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung*

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober dem Dorf“ der Ortsgemeinde Bellingen aus dem Jahre 1993 setzt für den gesamten Geltungsbereich eine Mindestdachneigung von 15° fest. Darüber hinaus wird die Dachform in dem Geltungsbereich der Änderung vom 03.06.1995 (Stich Waldstraße) auf Sattel- und Walmdächer begrenzt.

Um den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen und eine zeitgenössische Bauweise zu ermöglichen, sollen zukünftig alle Dachformen zulässig sein. Auf die Vorgabe einer Dachneigung wird verzichtet.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 26.03.2019 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Ober dem Dorf“ gefasst.

### 2. PLANUNGSERFORDERNIS / GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachneigung ist in der Ziffer 2 zu den Textfestsetzungen Ursprungbebauungsplans vom 04.03.1993 enthalten. Die Änderungsplanung vom 03.06.2015 setzt in der Nutzungsschablone der Planzeichnung die Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern fest. Diese Gestaltungsvorgaben sollen wie in Ziff. 1 erläutert geändert werden.

Die Planänderung erfolgt als sog. Textbebauungsplan.

### 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Westerbeurg werden nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### 4. VERFAHREN

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Ober dem Dorf“ ist eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen und Dachneigungen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, weiche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.