

**ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG**

**Textlicher Bebauungsplan
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans „Gänsehals“**

**Fassung
für die Beteiligungsverfahren gemäß
§§ 3(2), 4(2) BauGB (i.V.m. § 13 BauGB)**

Stand: 18. März 2025
Projekt-Nr.: 13 027

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GÄNSEHALS“

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“ erstreckt sich auf den in nachfolgender Karte abgebildeten Geltungsbereich und überplant damit in Gänze den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ur-Plans.



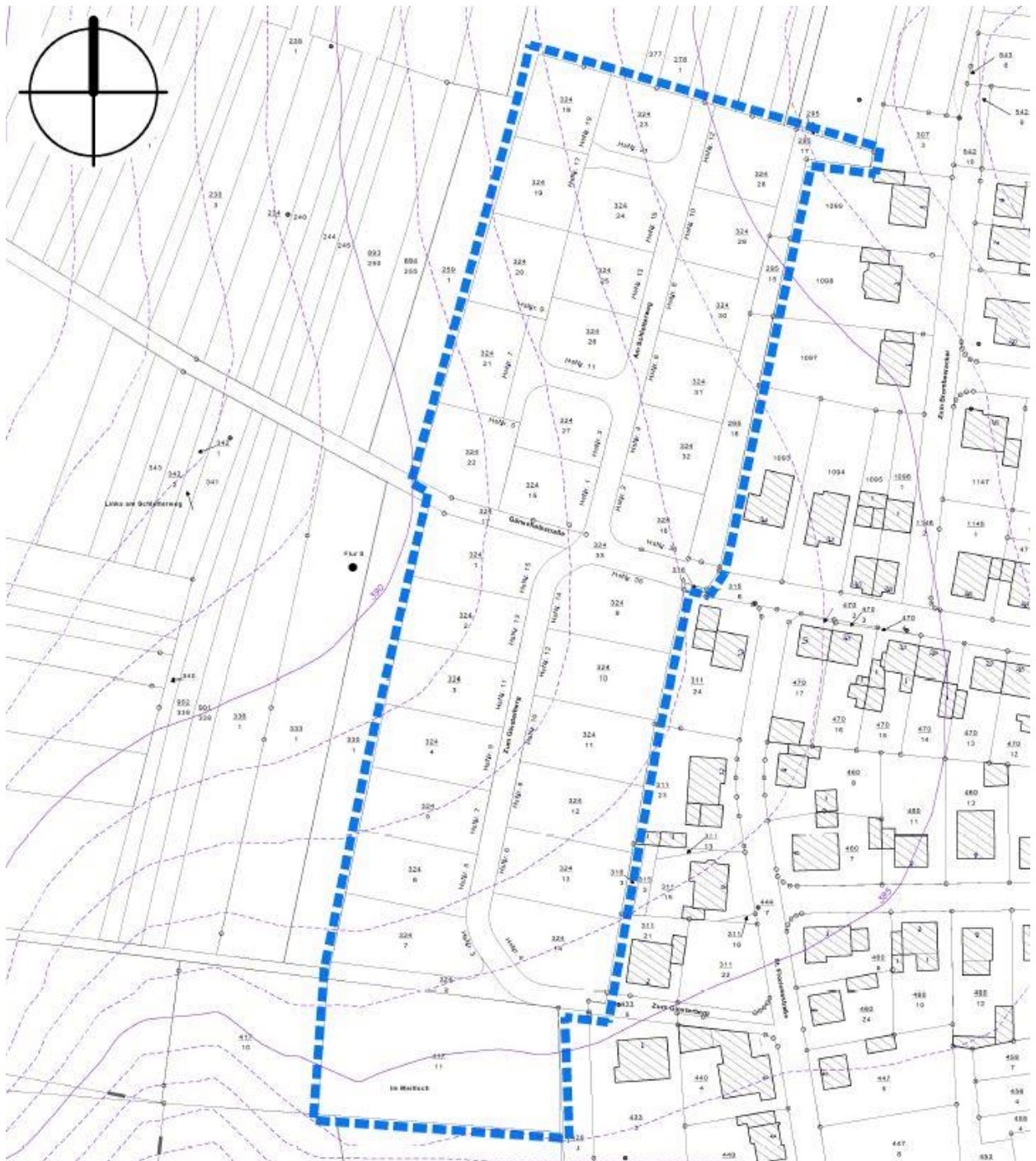


Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“
(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

18. März 2025

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 1. Änderung grundsätzlich unverändert fort mit Ausnahme der folgenden Änderungen:

1. In die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 5 („Flächen für Garagen und Carports“) wird zur Klarstellung das Wort „nur“ aufgenommen. Die geänderte Festsetzung lautet in Gänze wie folgt (die Änderung ist unterstrichen):

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

2. Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 6 („Nebenanlagen“) wird ergänzt. Die Festsetzung lautet in Gänze wie folgt (Änderungen sind unterstrichen):

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) ZIFFER 4 BAUGB I.V.M. § 14 BAUNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Entlang von Wirtschaftswegen (maßgeblich ist hierbei die katasteramtliche Flurstücksgrenze) ist mit baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze

eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

§ 3 HINWEISE

Es wird der nachfolgende Hinweis ergänzt:

Abfallentsorgung: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gänsehals“ ist im Bereich der nördlich gelegenen T-förmigen Wendeanlage (Teilfläche des Flurstücks 324/33, Flur 8, Gemarkung Bell“) eine „Fläche für Entsorgungsanlagen – Mülltonnensammelstelle –“ festgesetzt worden. Die Bewohner/Anlieger der Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell) müssen für die Abholtagung die jeweiligen Abfallbehälter auf diesem Sammelplatz rechtzeitig für Abholzwecke platzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass allen künftigen Anliegern gem. der Abfallsatzung des Landkreises Mayen-Koblenz die Benutzung des Müll- bzw. Wertstoffbehälter-Sammelplatzes vorgeschrieben werden kann.

§ 4 RECHTSVERBINDLICHKEIT

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 1. Änderung aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.



VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Verfahrensbestimmung erfolgt durch Beschluss und wurde ebenfalls bekannt gemacht.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der textliche Bebauungsplanänderungsentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

18. März 2025

3 Beteiligungungsverfahren

Der textliche Bebauungsplanänderungsentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB und die interkommunale Abstimmung nach § 2 (2) BauGB durchgeführt.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

4 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan als Änderungsplan gemäß § 24 der Ortsgemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

5 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die vorstehende textliche Bebauungsplanänderung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

18. März 2025

6 Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Bell, den.....

Dienstsiegel

.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

18. März 2025

