

**ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG**

Begründung zum **Bebauungsplan
„Gänsehals, 1. Änderung“**

F a s s u n g
für die erneute Beteiligung gemäß
§ 4a (3) BauGB (i.V.m. § 13 BauGB)

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE BELL**

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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

Inhaltsverzeichnis

0	FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄß § 4A (3) BAUGB	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN	7
3	ÄNDERUNGSINHALTE	7
4	LANDSCHAFTSPANUNG	15



0 FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄß § 4a (3) BAUGB

Die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB für die vorliegende Planung erfolgt aufgrund weiterer geplanter Anpassungen der bestehenden textlichen Festsetzungen. Diese werden seitens der Ortsgemeinde Bell befürwortet, um den Bauherrinnen und Bauherren größere Freiheiten hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen einzuräumen.

In diesem Zusammenhang soll im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung die textliche Festsetzung Nr. 10 dahingehend ergänzt werden, dass im Ordnungsbereich A Stützmauern bzw. bauliche Einfriedungen als Zäune zulässig sind.

Zudem wird auch die textliche Festsetzung Nr. 6 dahingehend angepasst, dass im Ordnungsbereich A Stützmauern und bauliche Einfriedungen als Zäune zugelassen werden. Zu Stützmauern werden ergänzende Detailregelungen zur max. Höhe und Mindestgrenzabständen getroffen.

Weiterhin wird die baugestalterische textliche Festsetzung Nr. 12 zu Einfriedungen angepasst. Es sollen im Ordnungsbereich A offene bzw. offen wirkende Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt sein. Dabei ist ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem Urgelände zulässig, um Oberflächenwasser zurückhalten zu können. Dieser Sockel wird als Bestandteil der Einfriedung gewertet, da er nicht mehr der Funktion einer Stützmauer dient, und wird somit in die maximal zulässige Höhe von 2,00 m gemäß Landesbauordnung (LBauO) einbezogen. Der eigentliche Zaun darf dann nur noch eine Höhe von 1,70 m aufweisen.

Ergänzend wird ein Hinweis zu Geologiedatengesetz in die Planunterlagen aufgenommen.

Dementsprechend wurden ergänzende Ausführungen in die Begründung aufgenommen sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

Auf Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans redaktionell angepasst. Sie lautet nun entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2024: Bebauungsplan „Gänsehals, 1. Änderung“. Die Planunterlagen wurden entsprechend überarbeitet.

Die Änderungen sind in den vorliegenden Planunterlagen zur erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB mit grüner Schriftfarbe kenntlich gemacht.

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Bell sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Gänsehals, 1. Änderung“ vor. Das in Rede stehende Änderungsgebiet deckt sich vollständig mit dem Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans „Gänsehals“, der am 25.11.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen worden ist und im Jahr 2022 zur Rechtskraft gebracht worden ist.

18. September 2025

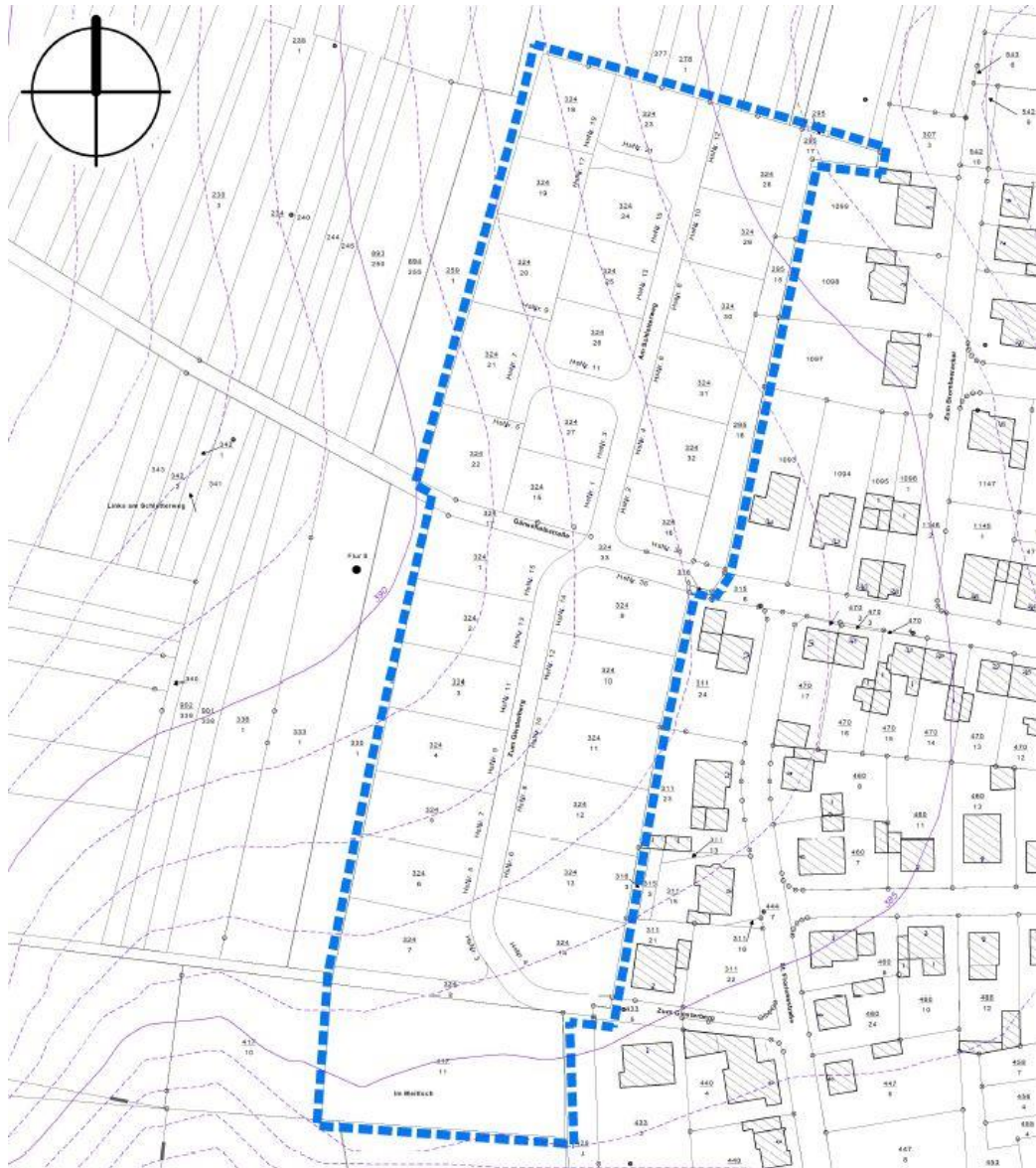


Abb.: Geltungsbereichskarte (Übersicht) der vorliegenden 1. Änderung
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Das vorliegende Planänderungsgebiet liegt am bestehenden westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bell. Die Plangebietsfläche wird derzeit erschlossen und bebaut (siehe nachfolgende Abbildung).

18. September 2025



Abb.: Luftbild mit Lage der Änderungsfläche (rot umkreist)
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Die Absicht der Ortsgemeinde Bell, den Bebauungsplan „Gänsehals“ zu ändern, beruht insbesondere auf einem aktuellen Bauantrag in besagtem Baugebiet, welcher Abweichungen von dem Ur-Bebauungsplan vorsieht. Die Plangeberin hat das konkret beabsichtigte Bauvorhaben zum Anlass genommen, das bisherige städtebauliche Konzept der Planung allgemein zu prüfen und einzelne Festsetzungen fortzuschreiben. Von einer Änderung zeichnerischer Festsetzungen wird abgesehen. Dies ist nicht erforderlich.

Vorliegend soll u.a. eine ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO getroffen werden. Diese sollen zu den Grenzen eines Wirtschaftsweges ebenfalls einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan gibt es zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß getroffener zeichnerischer Festsetzungen auch teilweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass zu den Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten beiden Wirtschaftswege ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Hintergrund ist, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Befahrbarkeit der bestehenden Wirtschaftswege, auch mit großen

18. September 2025

und breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ein hinreichendes Lichtraumprofil gegeben sein muss. Des Weiteren sollen auch aus städtebaulicher Sicht bauliche Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an den Grenzen der Wirtschaftswege errichtet werden (Erlebbarkeit öffentlicher Raum, Platzsituationen, potentiell negative Wirkungsweise zu nah platzierter genannter baulicher Anlagen). Daher sollen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Wirtschaftswegen einhalten. Da auch bauliche Nebenanlagen, wie z. B. Geräteschuppen und Gartenhäuschen, im individuellen Einzelfall durch die zukünftigen Grundstückseigentümer auch unter Umständen an der Grundstücksgrenze zu einem Wirtschaftsweg platziert werden sollen, soll die inhaltlich gleiche Regelung gelten wie für Garagen und Carports. Dies bedarf entsprechend einer ergänzenden Regelung im Bebauungsplan.

Bisherige Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden in der Textfestsetzung Nr. 6 getroffen. Danach sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Mittels ergänzender textlicher Festsetzung soll ein Mindestabstand von 1,0 m zu Wirtschaftswegen geregelt werden. Die vorgesehene Textfestsetzung hierzu lautet wie folgt:

„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.“

Darüber hinaus sollen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig sein. Ausgenommen von der Regelung bleiben Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune. Diese bleiben zudem gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12 gemäß rechtsverbindlichem Urplan reglementiert.

Aufgrund der bestehenden Regelungslücke wurde der Bebauungsplan auch hinsichtlich weiterer Unklarheiten geprüft. Hier wurde es als sinnvoll erachtet in der textlichen Festsetzung zu Garagen und Carports (ebenfalls klarstellend) das Wort „nur“ zu ergänzen, wie es in der Begründung zum Ur-Bebauungsplan bereits enthalten ist. Ebenfalls soll hinsichtlich des bereits zeichnerisch festgesetzten Müllsammelplatzes ein ergänzender Hinweis aufgenommen werden, woraus sich ergibt, welchen Grundstücken der Müllsammelplatz zugeordnet ist.

Darüber hinaus erfolgen im Zuge der Planaufstellung weitere Anpassungen der bestehenden textlichen Festsetzungen. Diese werden seitens der Ortsgemeinde Bell befürwortet, um den Bauherinnen und Bauherren größere Freiheiten hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen einzuräumen. Die zusätzlichen Änderungen beziehen sich auf die erweiterte Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen im Ordnungsbereich A. Hierzu werden Planänderungen an den textlichen Festsetzungen Nr. 6 („Nebenanlagen“), Nr. 10 („Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) und Nr. 12 („Einfriedungen“) vorgenommen. Einzelheiten sind dem Kapitel zur Vorstellung der konkreten Planänderungsinhalte weiter unten zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Gänsehals, 1. Änderung“ sieht nur die Änderung von textlichen Festsetzungen und die Aufnahme einzelner Hinweise vor.

18. September 2025

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge des Ur-Bebauungsplans nicht berührt werden und die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB ebenfalls als erfüllt angesehen werden können (siehe auch Ausführungen im anschließenden Kapitel 2).

Da die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in der vorliegenden Änderungsplanung nicht geändert wird, sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans und des Landesentwicklungsprogramms IV weiterhin als erfüllt anzusehen. Gleiches gilt auch für die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wird auf jene Aspekte in der vorliegenden Begründung nicht mehr näher eingegangen.

Es gelten mit Ausnahme der in der vorliegenden Begründung getroffenen Ausführungen zu den Änderungsinhalten weiterhin die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Gänsehals“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gänsehals, 1. Änderung“ gelten die getroffenen bzw. geänderten textlichen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

2 RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da durch den vorgesehenen Änderungsinhalt die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden. Es gelten somit die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Es werden keine Vorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird aus diesen Gründen abgesehen (siehe § 13 (3) BauGB).

Im vereinfachten Verfahren erfolgt eine gleichzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB).

3 ÄNDERUNGSGEHÄLT

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsehals“ setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Im Süden wird im Ordnungsbereich B eine öffentliche Grünfläche zu Zwecken der Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt und im Ordnungsbereich A eine Baugebietseingrünung mit Pflanzpflicht auf den privaten Grundstücksflächen.

Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird u.a. über die Zahl von maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Alle Einzelheiten der planerischen Festsetzungen sind dem Ur-Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Orientierung wird nachfolgend eine Abbildung der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Planlegende gezeigt.

18. September 2025

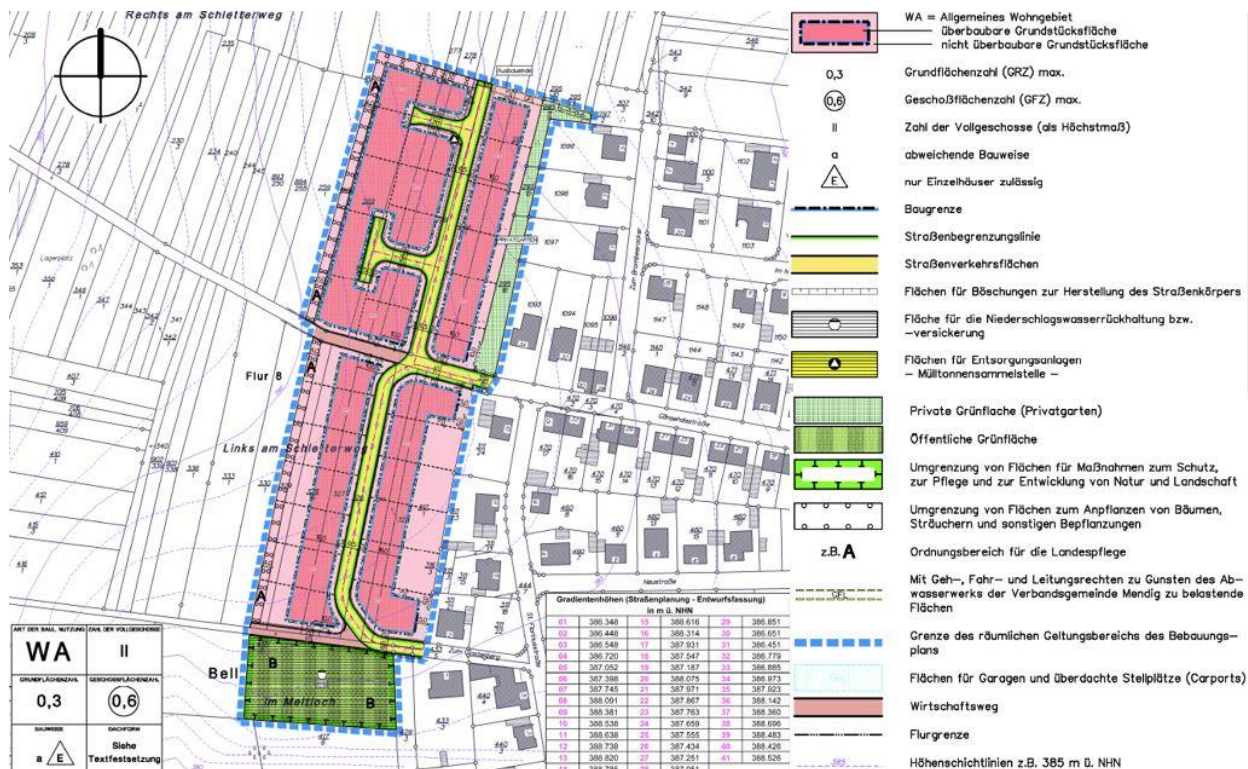


Abb.: Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans „Gänsehals“ mit Legende (Planmontage).

Unter Verweis und in Ergänzung der bisher im Einleitungskapitel gegebenen Ausführungen zu den Planänderungsinhalten werden diese nachfolgend vollständig aufgelistet und benannt:

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.

Erläuterung: Aus der bisherigen Formulierung der Festsetzung war bereits ableitbar, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) „nur“ innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Da in der Begründung zum Bebauungsplan (Urplan) ergänzend und erläuternd das Wort „nur“ verwendet worden ist, zeigte sich in der Praxis, dass es im Einzelfall Auslegungsschwierigkeiten gab. Rein klarstellend wird daher in der Textfestsetzung das Wort „nur“ ergänzt, um die Aussage stärker auszudrücken.

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; ausgenommen sind hierbei Stützmauern und bauliche Grundstückseinfriedungen als Zäune (siehe auch Festsetzung Nr. 12 zu „Einfriedungen“).

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.)

Stützmauern sind im Ordnungsbereich A bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe wird hierbei zwischen dem obersten Punkt der Stützmauer und Schnittpunkt mit dem Gründungsgelände gemessen, so dass die frei sichtbare Mauerhöhe maßgeblich ist. Mit Stützmauern ist zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen ein Mindestgrenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

Erläuterung:

Mit der in **Rede stehenden Planänderung** wird in der neuen Textfestsetzung Nr. 6 eine ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO getroffen, um eine bisherige Regelungslücke zu schließen. Diese sollen zu den Grenzen eines Wirtschaftsweges ebenfalls einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan gibt es zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß getroffener zeichnerischer Festsetzungen auch teilweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass zu den Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten beiden Wirtschaftswegen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Hintergrund ist, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Befahrbarkeit der bestehenden Wirtschaftswegen, auch mit großen und breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ein hinreichendes Lichtraumprofil gegeben sein muss. Des Weiteren sollen auch aus städtebaulicher Sicht bauliche Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an den Grenzen der Wirtschaftswegen errichtet werden (Erlebbarkeit öffentlicher Raum, Platzsituationen, potentiell negative Wirkungsweise zu nah platzierter genannter baulicher Anlagen). Daher sollen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Wirtschaftswegen einhalten. Da auch bauliche Nebenanlagen, wie z. B. Geräteschuppen und Gartenhäuschen, im individuellen Einzelfall durch die zukünftigen Grundstückseigentümer auch unter Umständen an der Grundstücks-

This technical drawing illustrates a road intersection with various lane markings and dimensions. The drawing includes:

- Lane Markings:** Solid yellow lines for lane boundaries, dashed white lines for center lines, and blue hatched areas for specific zones.
- Dimensions:** Numerical values indicating distances between points or from the edge of the road, such as 4.0, 6.5, 7.5, 10.0, 15.0, 20.0, 29.0, 31.0, 34.0, 36.0, 50.0, and 70.0.
- Traffic Signs:** A large black letter 'A' is prominently displayed in the upper left quadrant, likely indicating a specific traffic rule or sign placement.
- Other Features:** Blue circles along the edges of the road, possibly representing manholes or drainage points, and a small building footprint in the bottom right corner.

Bisherige Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden in der Textfestsetzung Nr. 6 getroffen. Danach sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Mittels ergänzender textlicher Festsetzung soll ein Mindestabstand von 1,0 m zu Wirtschaftswegen geregelt werden. Die vorgesehene Textfestsetzung hierzu lautet wie folgt:

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.“

Da Stützmauern baurechtlich zu den Nebenanlagen zählen und keine Einfriedungen sind werden unter der Textfestsetzung Nr. 6 entsprechend Detailregelungen zu Stützmauern getroffen. Hierbei werden Regelungen zur max. Höhe und zu Mindestgrenzabständen zu landwirtschaft-

lich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen getroffen, um potenzielle Konflikte auszuräumen.

3. Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 10 („Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) wird ergänzt. Die Festsetzung lautet in Gänze wie folgt (Änderungen sind unterstrichen):

**10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB):
ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A sind Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Unter Berücksichtigung der Landesbauordnung (LBauO) sowie des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) sind im Ordnungsbereich A Stützmauern und bauliche Einfriedungen als Zäune zulässig. (Für Details siehe Textfestsetzung Nr. 6 und Nr. 12 sowie die vorliegenden Änderungsinhalte hierzu.)

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung des Ur-Bebauungsplans):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

Erläuterung:

Gemäß Planungswillen der Ortsgemeinde sollen im Ordnungsbereich A Stützmauern und bauliche Grundstückseinfriedungen als Zäune zugelassen werden, um die baulichen Nebenanlagen bzw. Einfriedungen auch am jeweiligen Baugrundstücksrand zuzulassen.

In der Textfestsetzung Nr. 10 zur Regelung von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird hierzu klarstellend eine Aussage ergänzt: „Unter Berücksichtigung der Landesbauordnung (LBauO) sowie des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) sind im Ordnungsbereich A Stützmauern und bauliche Einfriedungen als Zäune zulässig. (Für Details siehe Textfestsetzung Nr. 6 und Nr. 12 sowie die vorliegenden Änderungsinhalte hierzu.)“

Weitergehende Details zu den Zulässigkeiten der Einfriedungen werden in der ergänzten und aktualisierten Festsetzung Nr. 12 zu „Einfriedungen“ getroffen.

4. Die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 12 („Einfriedungen“) wird durch nachfolgende Formulierung ersetzt. Die neue Festsetzung lautet in Gänze wie folgt:

12 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i. V.m m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO):

„Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Zäune, Mauern und sichtundurchlässige Einfriedungen (ausgenommen lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) nur bis max. 1,10 m Höhe zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Regelung nur für eine Grundstücksseite. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Unter Berücksichtigung der Landesbauordnung (LBauO) sowie des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) sind im Ordnungsbereich A (randliche Eingrünung) ebenfalls Stützmauern und bauliche Einfriedungen als Zäune zulässig.

Bauliche Einfriedungen im Ordnungsbereich A sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Dabei ist ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem Urgelände zulässig, um Oberflächenwasser zurückhalten zu können. Dieser Sockel wird als Bestandteil der Einfriedung gewertet. Die auf den Sockel aufgesetzte Einfriedung (Zaun) darf dann nur noch eine Höhe von max. 1,70 m aufweisen.

Die Höhe wird hierbei zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung/Sockel und Schnittpunkt mit dem Gründungsgelände gemessen, so dass die frei sichtbare Einfriedungshöhe maßgeblich ist.

Im Ordnungsbereich A sind bei Einfriedungen Plastikflechtwerk (insbesondere in Kombination mit Stabgitterzäunen), Stroh-/Bastmatten, Wellblechzäune, und sonstige flächenhafte, sichtbehindernde Elemente entlang von oder als Einfriedungen unzulässig. Holzzäune mit senkrechter oder kreuzweiser Lattung sind mit maximal 50 %iger Sichtabschirmung zulässig.“

Erläuterung:

Gemäß Planungswillen der Ortsgemeinde sollen im Ordnungsbereich A Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, um die Einfriedungen auch am jeweiligen Baugrundstücksrand zuzulassen. Da Stützmauern baurechtlich zu den Nebenanlagen zählen und keine Einfriedungen sind, werden unter der Textfestsetzung Nr. 6 entsprechend Detailregelungen zu Stützmauern getroffen (es wird hierauf verwiesen).

Im Ordnungsbereich A sollen bauliche Einfriedungen (Zaun) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m erlaubt sein. Dabei ist ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem Urgelände zulässig, um Oberflächenwasser zurückhalten zu können. Dieser Sockel wird als Bestandteil der Einfriedung gewertet, da er nicht mehr der Funktion einer Stützmauer dient, und wird somit in die maximal zulässige Höhe von 2,00 m gemäß Landesbauordnung (LBauO) einbezogen. Der eigentliche Zaun darf dann nur noch eine Höhe von 1,70 m aufweisen.

Die Ergänzungen und Überarbeitungen beziehen sich insbesondere auf die Konkretisierung der zulässigen Einfriedungen im Ordnungsbereich A.

Ergänzend werden Regelungen getroffen zu Materialwahl und dem Ausschluss von sonstigen flächenhaften, sichbehindernden Elementen, um keine geschlossene bauliche Einfriedung am Baugebietsrand zu erlauben. Hierdurch werden gestalterische Fehlentwicklungen unterbunden und sichergestellt, dass die Einfriedungen einen offenen oder offen wirkenden Charakter aufweisen.

In der Rubrik „Hinweise“ wird ein Hinweis zur Thematik der **Abfallentsorgung** und ein **Hinweis auf die Beachtung des Geologiedatengesetzes (GeolDG)** ergänzt. Anmerkung: Es handelt sich entsprechend nicht um eine materielle Änderung des Bebauungsplans, da die Hinweise keine Festsetzung betreffen.

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 Abholtag die jeweiligen Abfallbehältnisse 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.

Erläuterung: Wie im Hinweis erläutert, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine „Fläche für Entsorgungsanlagen – Mülltonnensammelstelle –“ am Anfang des ganz im Norden des Plangebietes gelegenen Wohnstichwegs festgesetzt worden. Die Fläche wurde planerisch geschaffen, da im Gegensatz zum südlich gelegenen Stichweg eine Befahrung mit dem Abfallfahrzeug aufgrund des erforderlichen Wendens in drei Zügen nicht geplant war oder möglich ist. Der nördliche Stichweg erschließt lediglich zwei Baugrundstücke (Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell)). Der in die Planung nunmehr aufgenommene Hinweis stellt die Zuordnung der Mülltonnensammelstelle klar. Die Bewohner/Anlieger der Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell) müssen für die Abholtag die jeweiligen Abfallbehältnisse auf diesem Sammelplatz rechtzeitig für Abholzwecke platzieren.

Es wird der nachfolgende Hinweis ergänzt:

Geologiedatengesetz (GeolDG): Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz vom 04.06.2025 ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

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

Die Änderungen hinsichtlich vorstehend aufgeführter Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Urbebauungsplans „Gänsehals“ entspricht. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen im Kapitel „Aufgabenstellung, Ziele und Zweck der Planung“ verwiesen.

18. September 2025

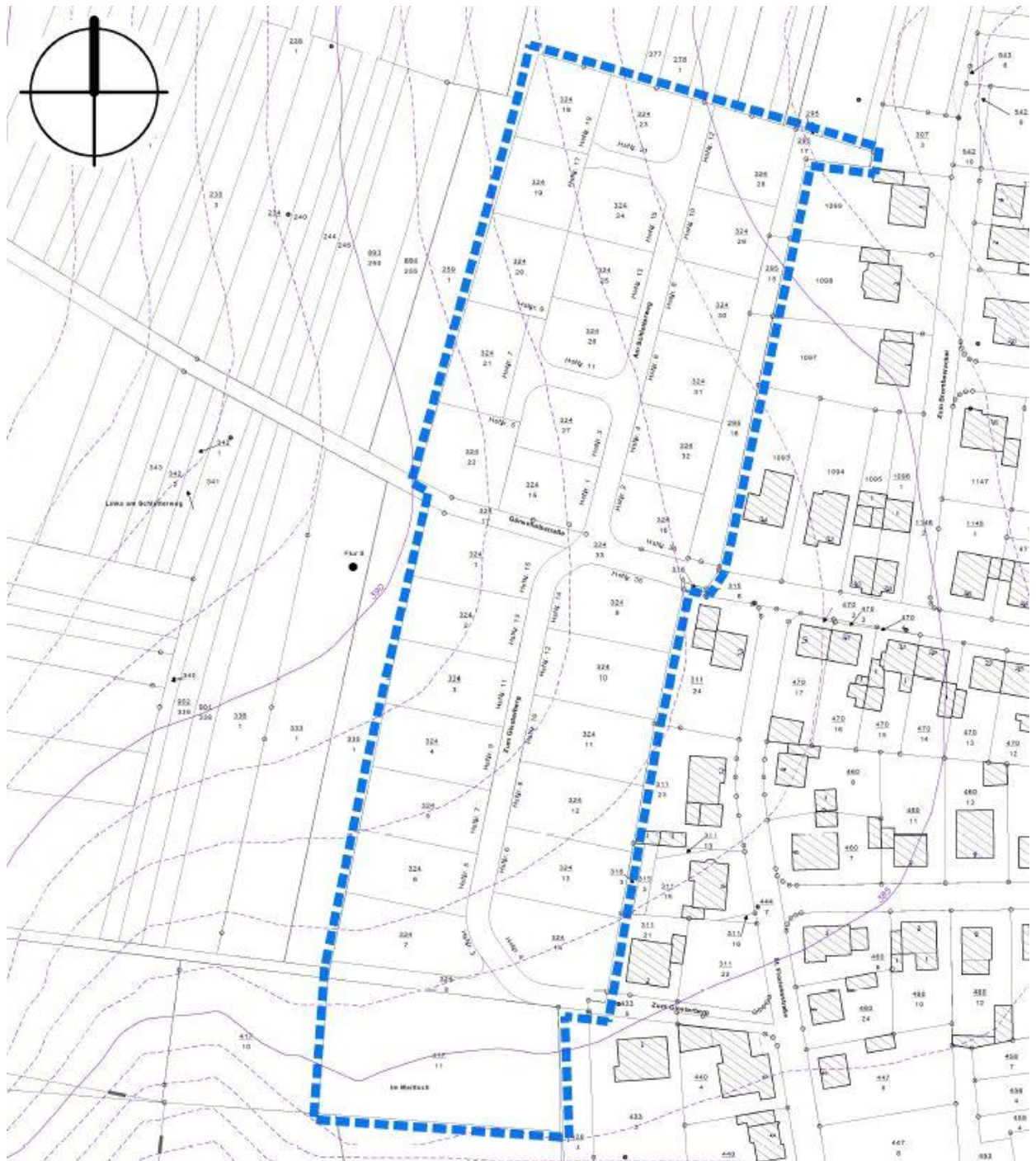


Abb.: Geltungsbereichskarte (Übersicht) zur Bebauungsplanänderung
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Weitere Änderungen werden am Planwerk nicht vorgenommen. Die sonstigen Festsetzungen des Urbebauungsplans haben weiterhin Bestand.

18. September 2025

Für den Rechtsplan wird auf das entsprechende Dokument zu den „textlichen Festsetzungen“ der Bebauungsplanänderung verwiesen.

4 LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Durch den vorgesehenen Änderungsinhalt werden die landschaftsplanerischen Belange nicht berührt, so dass auch kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst wird.

Ebenfalls werden durch die Änderungsinhalte keine artenschutzrechtlich relevanten Belange ausgelöst.

Aus diesem Grund sind keine weitergehenden Ausführungen zur Landschafts- und Umweltplanung notwendig.

18. Sep. 2025
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-gra
13 027
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Sarah Grajewski, M. Sc.

Bell, den

KARST INGENIEUREGmbH

.....
Stefan Zepp (Ortsbürgermeister)

Separate Anlage:

Geltungsbereichskarte M. 1:1.000

18. September 2025

