

**ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG**

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

**Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB**

Stand: 19. Dez. 2025
Projekt-Nr.: 13 027

KARST INGENIEURE GMBH
STADTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
Am Ort 10
56283 NÖRTERSHAUSEN
Tel. 0261 9100-10
Fax 0261 9100-10
E-Mail: info@karst-ingenieur.de
www.karst-ingenieur.de

BEBAUUNGSPLAN „GÄNSEHALS, 1. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

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



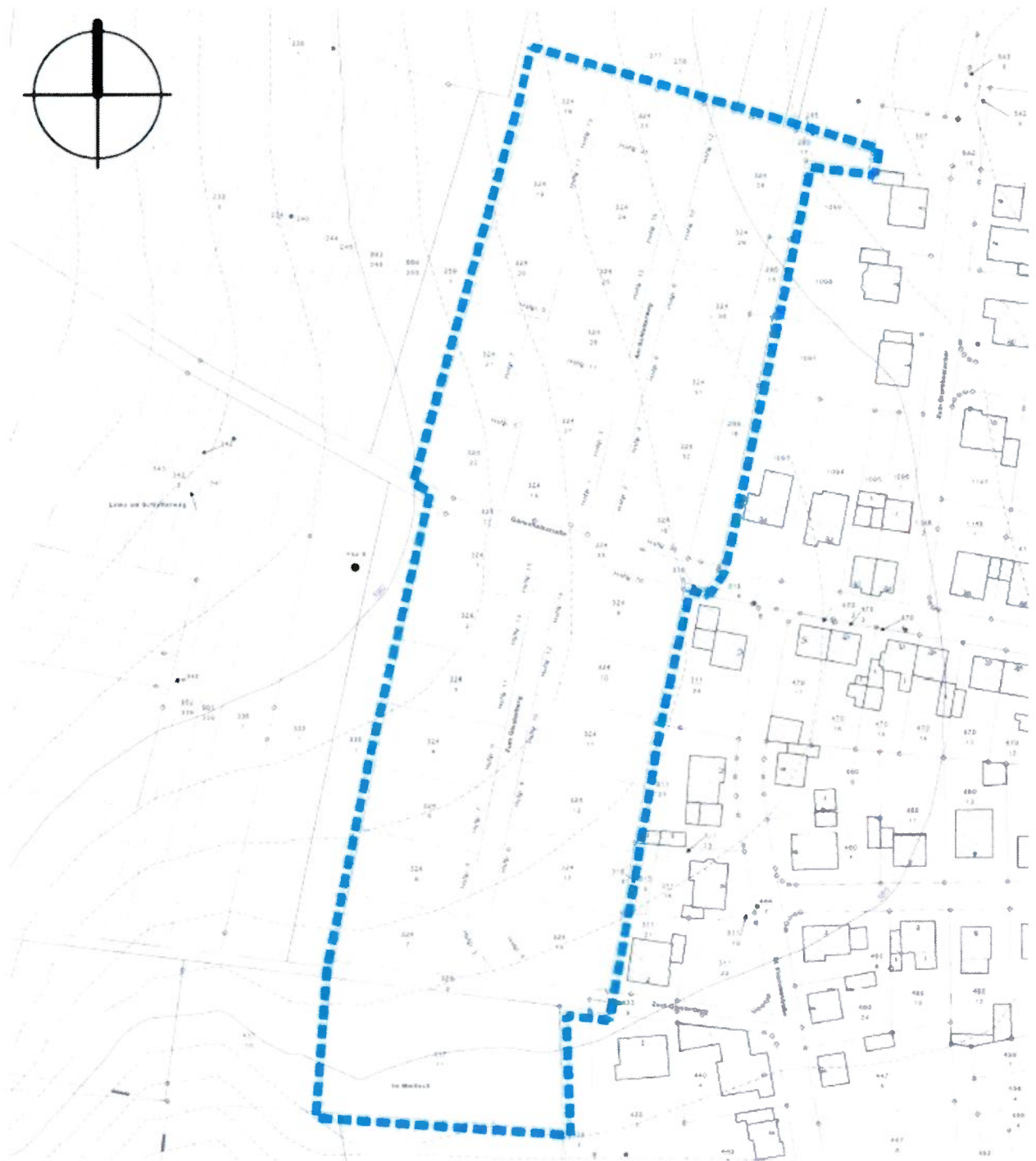


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänsehals, 1. Änderung“
(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

19. Dez. 2025

§ 2 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; 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.

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, Hundsröse, Schwarzer Holunder;

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

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 Urge-
lände 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. Zäune mit senkrechter oder kreuzweiser Lattung sind mit maximal 50 %iger Sichtabschirmung zulässig.

§ 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 Abholung 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.

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.

§ 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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.



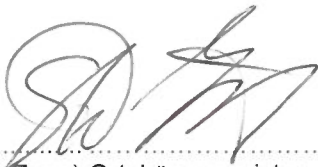
VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 16.12.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gänsehals, 1. Änderung“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.05.2025 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 19.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanänderungsentwurfs wurden am 09.04.2025 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 09.04.2025 beschlossen.

Bell, den 19.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

19. Dez. 2025



3 Beteiligungungsverfahren

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanänderungsentwurfs wurden mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.05.2025 bis 12.06.2025 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2025 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 19.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

4 Erneute Beteiligung

Eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden sowie Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB wurde am 22.09.2025 beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.10.2025 bis 20.11.2025. Die Bekanntmachung erfolgte in ortsüblicher Weise im Mitteilungsblatt der VG vom 17.10.2025.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2025 – unter Fristsetzung bis zum 20.11.2025.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB sowie § 4a (3) BauGB erfolgte in der Sitzung am 15.12.2025.

Bell, den 19.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 15.12.2025 den Bebauungsplan als Änderungsplan gemäß § 24 der Ortsgemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bell, den 19.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die vorstehende 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 21.01.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

7 Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist am 29.01.2026 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 02.02.2026




.....
(Stefan Zepp) Ortsbürgermeister

19. Dez. 2025