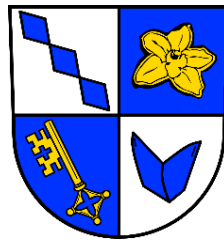


1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf

-Verfahren nach § 13 BauGB



-Textliche Festsetzungen-

Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Kreis Altenkirchen

Planfassung:

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf und gelten für den in der Planurkunde festgesetzten Geltungsbereich. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Allen – Auf den Ahlen“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“, die von dieser 1. Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt und haben auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672,673)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ werden wie folgt geändert:

IV. 2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO, sowie Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RLP

Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die Festsetzung bzgl. der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird wie folgt ergänzt:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen. *Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Flur 7, Flurstück-Nr. 77/11 und 77/12. Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster, sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoss anzugleichen.*

Dachfenster und Dachüberstände

Bzgl. der Dachfenster und Dachüberstände entfällt folgende Festsetzung:

Der Dachüberstand der Traufe darf 50 cm und der Dachüberstand des Giebels 30 cm nicht überschreiten. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bis zu 1,00 qm Fensterfläche zulässig.

Mauern / Hecken

Bzgl. der Mauern und Hecken entfällt folgende Festsetzung:

Für die Einfriedung der Baugrundstücke sind natürliche Bepflanzungen (Hecken u. Ziersträucher), Jägerzäune und grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Mauern sind nur in Ausnahmefällen zur Überwindung von Geländeunterschieden bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Auf diesen Mauern aufstehende oder danebenstehende Zäune sind nicht zulässig.

V. Hinweise / Empfehlungen

Erdkabel Telekom

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist die Telekom umgehend zu informieren, so dass die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen ergriffen werden können.

Bekanntgabe Erdbaubeginn

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen

Ortsgemeinde Fensdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ – Textliche Festsetzungen -

vorher per E-Mail über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Bohrungen / geologische Untersuchungen

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei 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.

Erdkabel Vodafone

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Fensdorf, den _____

Ortsgemeinde Fensdorf

Manuel Wallenborn

Ortsbürgermeister