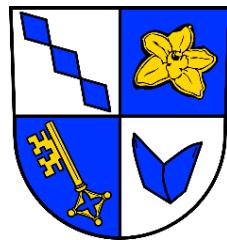


1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Allen“ – „Auf den Ahlen“ der Ortsgemeinde Fensdorf

-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 anzugeleichen.

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 landesarchaelogie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzugeben. 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) anzugeben. 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