

# **Textfestsetzungen -Vorentwurf-**

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### Gliederung

<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) .....	3
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	3
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	3
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen .....	3
1.2.4 Zahl der Vollgeschosse.....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	3
1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) .....	3
1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	4
1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
1.8.1 Allgemein .....	4
1.8.2 Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA).....	4
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....</b>	<b>4</b>
2.1 Einfriedungen .....	4
<b>3. Hinweise .....</b>	<b>5</b>
3.1 Boden und Baugrund.....	5
3.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731).....	5
3.3 Erdarbeiten .....	5
3.4 Hydrogeologie .....	5
3.5 Ingenieurgeologie .....	5
3.6 Brandschutz.....	5
3.7 Denkmalschutz .....	6
<b>4. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>7</b>
4.1 Ausfertigung .....	7
4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten .....	7

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)****1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Das Gebiet des Planbereiches wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)****1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

**1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe darf entsprechend den Eintragungen in der Plankarte die NHN-Höhen von 257 m bzw. 259,5 m auch mit untergeordneten Gebäudeteilen und Dachaufbauten nicht überschreiten.

**1.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in die Plankarte eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Die als Zufahrt zu den Garagen dienenden Einfahrten auf den Privatgrundstücken müssen eine Mindestlänge von 5,00 m, gemessen in den Achsen der jeweiligen Einfahrten, aufweisen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

### **1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

### **1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 12 begrenzt.

### **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.8.1 Allgemein**

Während der Brut- und Auszuchtzeiten (April bis Juli) darf nur dann mit Bauarbeiten begonnen werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist.

#### **1.8.2 Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA)**

Zur inneren Durchgrünung sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des unbebauten Grundstücks mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge ...) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Der Flächenanteil der Baugrundstücke, der nicht zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie zur erlaubten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gehört, ist dauerhaft vegetativ zu pflegen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und einem parallelen Abstand von 1,50 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Mauern oberhalb einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche, unzulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

#### **3.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)**

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **3.3 Erdarbeiten**

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Leitungsausgänge der Versorgungsträger einzuholen und zu beachten.

#### **3.4 Hydrogeologie**

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

#### **3.5 Ingenieurgeologie**

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

#### **3.6 Brandschutz**

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „**Gäulenwaldstraße**“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

(VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten.

**3.7 Denkmalschutz**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

**4. Verfahrensvermerke****4.1 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Betzdorf vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Betzdorf, den \_\_\_\_\_

Stadt Betzdorf

\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister

**4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates Betzdorf über den Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“ der Stadt Betzdorf wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Mitteilungsblatt Nr. \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Betzdorf, den \_\_\_\_\_

Stadt Betzdorf

\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister