

# **Textfestsetzungen -Entwurf-**

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“  
Ortsgemeinde Malberg, 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 Höhe baulicher Anlagen .....	3
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	3
1.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	3
1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	3
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
1.6.1 Allgemein .....	4
1.6.2 Begrünung der von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen .....	4
1.6.3 Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze .....	4
1.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....	4
1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB).....	5
1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB).....	5
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....</b>	<b>6</b>
2.1 Einfriedungen .....	6
2.2 Abgrabungen und Anschüttungen.....	6
<b>3. Hinweise .....</b>	<b>6</b>
3.1 Boden und Baugrund.....	6
3.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731).....	6
3.3 Erdarbeiten .....	7
3.4 Hydrogeologie .....	7
3.5 Ingenieurgeologie .....	7
3.6 Bergbau .....	7
3.7 Brandschutz.....	7
3.8 Denkmalschutz .....	7
<b>4. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>8</b>
4.1 Ausfertigung .....	8
4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten .....	8

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Barbaraturm“  
Ortsgemeinde Malberg, 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 SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. ein als Aussichtsturm umgebauter ehemaliger Förderturm eines Bergwerks,
2. eine Schank- und Speisewirtschaft mit Betreiberwohnung,
3. Info-Points, in denen über den Bergbau und dessen Entwicklung im Westerwald informiert wird.

Ausnahmsweise kann der Verkauf von Souvenirs aus dem Themenbereich Bergbau bis zu einer Verkaufsfläche von 30 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**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 0,55 festgesetzt.

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe darf mit Ausnahme des Aussichtsturms die NHN-Höhe 445 m auch mit untergeordneten Gebäudeteilen und Dachaufbauten nicht überschreiten.

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

**1.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Nicht als solches nutzbares Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Weiterführende Vorschriften bleiben hiervon unberührt. Eine Abstimmung und ggf. Genehmigung der Versickerungsanlagen mit den zuständigen Behörden ist erforderlich.

**1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Karte festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Die Fläche dient

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Barbaraturm“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

---

der vegetativen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Die Anlage eines Spielplatzes sowie wasserdurchlässig befestigten Fußwegen ist in dieser Fläche zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen sind unzulässig.

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

### **1.6.1 Allgemein**

Während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15. April bis 15. 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.

### **1.6.2 Begrünung der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen**

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.

### **1.6.3 Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze**

Die im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans baulich hergestellten Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## **1.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Auf dem Baugrundstück 295/2 sind 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Alternativ kann die gesamte oder ein Teil der Flächenforderung auch durch die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen erfüllt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

„Dachfläche“ bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Barbaratum“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

---

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll – wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist – so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 % der nach Anwendung der ersten beiden Spiegelstriche verbleibenden Restfläche).

#### **1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)**

Auf der in der Plankarte mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche an der östlichen Grenze des Flurstücks 295/2 sind 2 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung durch die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain anzupflanzen. Der genaue Standort der Bäume ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der K 122 ist eine geschlossene Hecke anzupflanzen. Die Wuchshöhe dieser Hecke ist entsprechend Ziff. 2.1 auf 1,00 m zu begrenzen.

An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Dabei kann bei der Positionierung um bis zu 3 m von der Position des Planzeichens abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Für jeden anzupflanzenden Baum ist ein offener (unbefestigter) Wurzelbereich von mindestens 25 m<sup>2</sup> einzuhalten. Abweichend hierzu ist für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen ein offener (unbefestigter) Wurzelbereich von mindestens 12 m<sup>2</sup> einzuhalten.

#### **1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)**

Auf der in der Plankarte mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche an der nördlichen Grenze des Flurstücks 295/2 sind 5 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung dauerhaft zu erhalten. Sollten die Bäume an ihren derzeitigen Standorten zu Einschränkungen für das Bauvorhaben auf dem Grundstück führen, so sind sie auf Kosten des Vorhabenträgers entweder zu verpflanzen oder eine gleichwertige Neuanpflanzung vorzunehmen.

Auf der Plankarte mit dem entsprechenden Planzeichen als standortgebunden zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaratum“  
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

---

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

### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberfläche des angrenzenden Geländes, zulässig.

Am Rand der Terrasse ist unbeschadet dessen ein Windschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

### **2.2 Abgrabungen und Anschüttungen**

Veränderungen des durch Isohypsen in der Plankarte dargestellten Geländes sind nur bis zu einer maximalen Differenz von  $\pm 1,00$  m zulässig. Diese müssen auf der Grenze zu den Nachbargrundstücken wieder Ursprungsniveau erreicht haben. Böschungen sind nur bis zu einer maximalen Neigung von 1:2 zulässig.

Bis zu einer Entfernung von 10 m zur K 122, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können vom zuständigen Landesbetrieb genehmigt werden.

Unbeschadet dessen darf ein Spielhügel als Teil eines Spielplatzes bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über dem durch Isohypsen in der Plankarte dargestellten Gelände angelegt werden.

## **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.

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“  
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

---

### **3.3 Erdarbeiten**

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Leitungsauskünfte 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 Bergbau**

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist es sinnvoll, das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz zu unterrichten.

### **3.7 Brandschutz**

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

### **3.8 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 „**Barbaratum**“  
Ortsgemeinde Malberg, 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 Ortsgemeinderates Malberg 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Malberg, den \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Malberg

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

**4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Malberg über den Bebauungsplan „Barbaratum“ der Ortsgemeinde Malberg 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.

Malberg, den \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Malberg

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister