

# **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 für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB).....	4
1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
1.9.1 Allgemein .....	4
1.9.2 Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA).....	4
1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	5
1.11 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 Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....	5
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....</b>	<b>6</b>
2.1 Dachformen .....	6
2.2 Einfriedungen .....	6
<b>3. Hinweise .....</b>	<b>6</b>
3.1 Abfluss von Starkniederschlägen .....	6
3.2 Boden und Baugrund.....	6
3.3 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731) .....	7
3.4 Erdarbeiten .....	7
3.5 Hydrogeologie .....	7
3.6 Ingenieurgeologie .....	7
3.7 Brandschutz.....	7
3.8 Denkmalschutz .....	8
<b>4. Anlage.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>9</b>
5.1 Ausfertigung .....	9
5.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten .....	9

**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 für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB)**

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, untersagt. Weiterhin sind Anschüttungen nicht zulässig, die abfließendes Niederschlagswasser in Richtung angrenzender Bebauung lenken können. Dem Plangebiet infolge von Starkregenereignissen zufließendes Sturzflutwasser ist durch entsprechende Geländeprofilierungen und sonstige geeignete Maßnahmen auf die festgesetzte Fläche zu lenken. Darüber hinaus sind die Fenster und Türen auf oder unter der angrenzenden Geländeoberfläche im Plangebiet abzudichten. Garageneinfahrten und Gebäudezugänge sind topographisch höher als die angrenzenden Straßenflächen anzuordnen.

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

#### **1.9.1 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.

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

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Der als Anlage beigefügte Bepflanzungsplan ist im Rahmen der Bebauung des Grundstücks umzusetzen. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und hierzu

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

fachgerecht zu pflegen. Abgängige oder stark geschädigte Pflanzen sind entsprechend spätestens in der nächsten Vegetationsperiode 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, Bäumen oder Gemüsegärten zu unterhalten.

### **1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain bzw. deren Rechtsnachfolgern festgesetzt. Diese werden berechtigt, den dort verlegten Mischwasserkanal zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie die Fläche zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung zu betreten und zu benutzen.

Auf der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche dürfen keine Baumaßnahmen ober- oder unterirdischer Art durchgeführt werden, welche die verlegten Leitungen gefährden. Insbesondere ist hier das Errichten von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.

Die Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain verpflichten sich, das Grundstück nach Inanspruchnahme wieder dem früheren Zustand entsprechend herzustellen.

### **1.11 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)**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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:

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

- 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;
- 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).

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

### **2.1 Dachformen**

Es sind alle bis auf folgende Dachformen zulässig: Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.

### **2.2 Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und einem parallelen Abstand von 1,50 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern oberhalb einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche, unzulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Abfluss von Starkniederschlägen**

Nach der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus südlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7, entspricht ungefähr einem 100-jährigen Ereignis) können im Plangebiet Wassertiefen bis 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das digitale Auskunftssystem zur Sturzflutgefahrenkarte ist unter folgendem Link zu finden:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

### **3.2 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. Zur

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte der Boden weiterhin auf Schadstoffbelastungen untersucht werden.

Nach dem Geologiedatengesetz 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.

### **3.3 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.

### **3.4 Erdarbeiten**

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

### **3.5 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.

### **3.6 Ingenieurgeologie**

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

### **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.

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

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

---

**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).

**4. Anlage**

Bepflanzungsplan



**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

**5. Verfahrensvermerke****5.1 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

**5.2 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