

Bebauungsplan „**Hanfsland**“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

---

# Textfestsetzungen

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Hanfsland“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

---

**Gliederung**

<b>1.</b>	<b>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) .....	4
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	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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
1.10	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
1.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	5
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) .....</b>	<b>5</b>
2.1	Einfriedungen .....	5
<b>3.</b>	<b>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) .....	6
3.3	Abstimmung von Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf .....	6
3.4	Hydrogeologie .....	6
3.5	Ingenieurgeologie .....	6
3.6	Brandschutz .....	6
3.7	Denkmalschutz.....	6
3.8	Kampfmittel .....	7
<b>4.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>8</b>
4.1	Ausfertigung .....	8
4.2	Bekanntmachung/Inkrafttreten .....	8

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Hanfsland“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, 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 ist als WA – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige 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 entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

**1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Es werden entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe darf in Bezug auf das Urgelände (ersichtlich aus den auf der Plankarte dargestellten Isohypsen) in keinem Punkt die Höhe von 11,00 m überschreiten.

**1.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind entsprechend den Eintragungen in der Plankarte höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt näher bestimmt:

Generell sind nur Einzel- und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Länge dieser Hausform wird jedoch im Unterschied zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 25 m beschränkt.

**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.

Textfestsetzungen zum BebauungsplanBebauungsplan „Hanfsland“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,00 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 1,00 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 von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. drei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. sechs begrenzt.

**1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Neben den allgemeinen Verkehrsflächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 LStrG dient diese ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke und es handelt sich nicht um öffentliche Straßen im Sinne des Landesstraßengesetzes.

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

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

Rodungsarbeiten auf den beiden Flurstücken 802/1 und 80/2 dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Aufzuchtzeiten (April bis August) durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung insbesondere hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte sicher zu stellen.

Zur inneren Durchgrünung sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge ...) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Die Bäume müssen untereinander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Hanfsland“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

---

**1.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf der von dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche entlang der K 106 – Kirchstraße (innerhalb eines Abstands von 20 m zur Fahrbahnachse) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.

**1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die erforderlichen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen angelegt. Die Nutzung der Oberfläche dieser Böschungen bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal 0,70 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Bei Veränderung der talseits zum Straßenkörper gelegenen Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind Schnittzeichnungen sowie ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit in Bezug zum Straßenkörper einzureichen.

**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 Mauern oberhalb einer Höhe von 1,50 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Empfehlungen zur Durchführung der Radonmessungen sowie für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention können beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) eingeholt werden.

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

---

#### **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 Abstimmung von Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf**

Bezüglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen Verbandsgemeindewerke Betzdorf durchzuführen.

#### **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“ (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**

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind darüber zu belehren, dass etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400 unterliegen.

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

---

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).

### **3.8 Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem mit dem Vorhandensein von möglichen Kampfmitteln im Untergrund zu rechnen ist und in dem eine Kampfmittelbelastung, die aus Kriegszeiten resultiert, nicht auszuschließen ist. Den Vorhabenträgern wird eine dahingehende Untersuchung vor Beginn der Erdarbeiten empfohlen. Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über den vorgenannten Umstand zu informieren.

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „**Hanfsland**“  
Ortsgemeinde Scheuerfeld, 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 Scheuerfeld vom 13.11.2019 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), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Scheuerfeld, den 08.11.2021

Ortsgemeinde Scheuerfeld  
  
Ortsbürgermeister

**4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Scheuerfeld über den Bebauungsplan „Hanfsland“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld wurde gem. § 10 BauGB am 19.11.2021 im Mitteilungsblatt Nr. 46/2019 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.

Scheuerfeld, den 19.11.2021

Ortsgemeinde Scheuerfeld  
  
Ortsbürgermeister