

Textfestsetzungen -Entwurf-

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)	3
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).....	4
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen	4
1.2.4 Zahl der Vollgeschosse.....	4
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	4
1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	4
1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB).....	5
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
1.6.1 Festsetzungen auf den privaten Grünflächen.....	5
1.6.2 Anpflanzungen von Bäumen auf den Bauflächen	5
1.6.3 Aufwertung bestehender Streuobstbestände	6
1.6.4 Extensive Dachbegrünung.....	6
1.6.5 Stellplätze, Wege und Hofflächen.....	6
1.6.6 Eingrünung nicht überbauter Flächen.....	6
1.6.7 Maßnahmen zum Artenschutz.....	7
1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
2. Hinweise	8
2.1 Abfluss von Starkniederschlägen.....	8
2.2 Boden und Baugrund.....	9
2.3 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)	9
2.4 Erdarbeiten	9
2.5 Hydrogeologie	9
2.6 Ingenieurgeologie	9
2.7 Bergbau.....	10
2.8 Brandschutz.....	10
2.9 Denkmalschutz	10
3. Verfahrensvermerke	11
3.1 Ausfertigung	11
3.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten	11

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
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 SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflege/Hospiz – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Pflege/Hospiz“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Tages- und Langzeitpflege, zur Palliativmedizin, zum betreuten und barrierefreien Wohnen sowie zur medizinischen Grundversorgung im Rahmen der vorgenannten Nutzungen.

Zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung

1. Einrichtungen zur Tages-, Kurz- und Langzeitpflege,
2. Einrichtungen zur Palliativmedizin (Hospiz),
3. Einrichtungen zum betreuten bzw. barrierefreien Wohnen,
4. Pflegehotels,
5. Einrichtungen zur medizinischen Grundversorgung im Rahmen der vorgenannten Nutzungen,
6. Einrichtungen für medizinische Rehabilitation,
7. Einrichtungen für Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der übrigen Nutzungen,
8. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
9. Personalwohnungen,
10. Schank- und Speisewirtschaften (nur in SO 3),
11. für die übrigen Nutzungen erforderliche Stellplätze.

Bei einem Pflegehotel (Nr. 4) handelt es sich um eine Einrichtung, in die sich Personen zeitweise einmieten können, die ein gewisses (auch geringes) Maß an Betreuung benötigen. Eine evtl. erforderliche Pflege kann dabei auch von einem externen Pflegedienst übernommen werden.

Ausnahmsweise können weitere, die übrigen Nutzungen nicht störende Gewerbebetriebe – Einzelhandelsbetriebe jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² – 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 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird dabei nicht für die einzelnen Baufelder (getrennt durch Planzeichen 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) separat ermittelt, sondern für die vollständige als SO festgesetzte Fläche.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche wird dabei nicht für die einzelnen Baufelder (getrennt durch Planzeichen 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) separat ermittelt, sondern für die vollständige als SO festgesetzte Fläche.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf die auf der Plankarte dargestellten Ein-Meter-Isohypsen um maximal den Wert überschreiten, der für die einzelnen Baufelder (getrennt durch Planzeichen 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) auf den jeweiligen Nutzungsschablonen unter „GH“ vermerkt ist.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe maßgebend ist die Isohypse unterhalb des niedrigsten Gebäudepunktes.

Sollte sich ein Gebäude über mehrere Baufelder erstrecken, so ist die Zulässigkeit der Gebäudeteile nach Baufeldern getrennt zu beurteilen.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es ist höchstens die Zahl der Vollgeschosse zulässig, die für die einzelnen Baufelder (getrennt durch Planzeichen 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) auf den jeweiligen Nutzungsschablonen mit römischen Zahlenzeichen vermerkt ist.

Sollte sich ein Gebäude über mehrere Baufelder erstrecken, so ist die Zulässigkeit der Gebäudeteile nach Baufeldern getrennt zu beurteilen.

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.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nicht andere Vorschriften dem entgegenstehen.

1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Karte festgesetzten privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Die Flächen dienen der vegetativen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Erholung von Nutzenden der im Plangebiet betriebenen Einrichtungen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Spielgeräten und Outdoor-Fitnessgeräten sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

Weiterhin ist in der nördlichen Grünfläche ein wasserdurchlässig befestigter Verbindungsweg in einer Breite von 5,00 m von der Baufläche zum nördlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Wirtschaftsweg zulässig.

Darüber hinaus sind die ergänzenden, durch eigene Planzeichen verdeutlichte Festsetzungen auf diesen Flächen einzuhalten.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

Das Niederschlagswasser auf den nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans neu versiegelten Flächen soll nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Hierbei ist auszuschließen, dass Dritte geschädigt werden. Im Zuge der Planung ist mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf-Gebhardshain abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal in der Straße „Im Grund“ einzuleiten. Die maximale Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal darf 7 l/s nicht überschreiten. Der Nachweis ist auf der Grundlage des technischen Regelwerks für ein zweijähriges Regenereignis nach KOSTRA-DWD zu erbringen. Sollte der Niederschlagswasseranfall auf den neu herzustellenden Dach- und Hofflächen den vorgegebenen Wert überschreiten, so sind geeignete Maßnahmen der Regenrückhaltung und/oder Versickerung zu ergreifen und mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Perspektivisch soll versucht werden, möglichst viel Niederschlagswasser von den Bestandsflächen, das derzeit in den Mischwasserkanal geleitet wird, dem Regenwasserkanal zuzuführen. Für dieses Wasser kann in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken die Begrenzung der Regenwassereinleitung von 7 l/s entsprechend erhöht werden.

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 Festsetzungen auf den privaten Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen „Laubmischwald“, „Strukturreiche Grünanlage“ und „Streuobstwiese“ zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Anlagen nach Ziff. 1.4 sind nur in dem Maße zulässig, als dass sie die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigen.

1.6.2 Anpflanzungen von Bäumen auf den Bauflächen

Auf den als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen sind insgesamt 20 einheimische Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können auf dem Grundstück frei gewählt werden. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass eine effektive Durchgrünung des gesamten Gebäudekomplexes erreicht wird. Die Positionierung der Baumstandorte hat im Rahmen der Objektplanung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Geeignete Bäume sind der nachfolgenden beispielhafter Pflanzliste zu entnehmen.

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

- Holzapfel (*Malus silvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Pyrus in Sorten (Kulturbirnen)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘)
- Prunus in Sorten (Zierkirschen- und pflaumen)

Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Mindesthöhe 1,80 m

1.6.3 Aufwertung bestehender Streuobstbestände

Die Streuobstweide (Beschriftung „A1“ in der Plankarte) und die Streuobstwiese (Beschriftung „A2“ in der Plankarte) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die vorhandenen Altbäume sind durch regelmäßige fachgerechte Pflegeschnitte zu bewahren, wobei diese Schnitte idealerweise außerhalb der Brutzeiten der Vögel und vorzugsweise in den Herbstmonaten oder zeitigem Frühjahr durchgeführt werden sollten.

Die bestehende Hecke am nördlichen Rand der Fläche A1 ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Einzelpflanzen oder die gesamte Hecke in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Fläche A1 ist mit zusätzlichen 25 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen (Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm). Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Der Unterwuchs der Streuobstwiese und -weide ist extensiv zu bewirtschaften, entweder durch schonende Beweidung oder durch schonende Mahd mit Abtragung des Mahdguts.

1.6.4 Extensive Dachbegrünung

50 % der Dachflächen der nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt mit heimischen Stauden, Gräsern und/oder Sedum. Mindeststärke der Vegetationsschicht: 10 cm.

Auf den übrigen Dachflächen wird die Herstellung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie empfohlen.

1.6.5 Stellplätze, Wege und Hofflächen

Stellplätze, Wege und Hofflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Stellplätze sind dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugigem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundenen Wegedecken, Rasenfugenpflaster und vergleichbaren Materialien zu befestigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z.B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

1.6.6 Eingrünung nicht überbauter Flächen

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.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

1.6.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitenregelung Gehölzrodung

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

Vermeidung von Lärm- und Lichtmissionen/Lichtkonzept

Unnötige Lärm- und Lichtmissionen sollten im Rahmen der Arbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

Für die neu entstehenden Gebäudekomplexe ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- nächtliches Kunstlicht sollte so weit wie möglich vermieden werden ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt,
- die neu angelegten Gehölzbestände dürfen nicht beleuchtet werden oder sind durch dichte Hecken abzuschirmen.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z.B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel sollte nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

Umweltbaubegleitung

Höhlenbäume sind vor der Fällung durch eine fachkundige Person (oder Baumkletterer) auf Besatz (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen, um so das Tötungsrisiko so gering wie möglich zu halten. Kann ein Besatz nachgewiesen werden, darf der Baum erst dann gefällt werden, wenn sich nachweislich kein Individuum innerhalb der Baumhöhle befindet (z.B. durch Verschluss der Höhlung nach nächtlichem Ausflug von Fledermäusen).

Schutz von Quartieren und Neststandorten an Gebäuden

Sollten in naher Zukunft die baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes abgerissen, saniert oder umgebaut werden, ist eine faunistische Untersuchung unmittelbar vor Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen. Kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG sind diese gleichwertig auszugleichen. Das Maßnahmenkonzept ist dann vorhabenbezogen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nisthöhlen

Bei dieser Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, eine sogenannte CEF-Maßnahme (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

Sie muss vor dem Eingriff und unmittelbar an der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte angesetzt werden bzw. mit dieser räumlich-funktional verbunden sein.

Um den Verlust von Brutstätten durch die Ausweisung des Sondergebiets für die beiden Arten Star und Haussperling auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Zusammenhang im Geltungsbereich anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachversierte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit (z.B. geeigneter Revierabstand) zu berücksichtigen. Pro Revier wird ein Kasten angesetzt. Insgesamt sind also sechs Starenhöhlen und drei geeignete Kästen für den Haussperling auszugleichen.

Folgende Nistkästen werden empfohlen:

- Nisthöhle 1B Ø 32 mm (u.a. Kohl-, Blau-, Sumpf- und Haubenmeise, Kleiber, Feld- und Haussperling) (Fa. Schwegler) – Befestigung an Bäumen oder Gebäuden
- Nischenbrütheröhle 1N (u.a. Haus- und Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling) – Befestigung an Bäumen oder Gebäuden
- Sperlingskoloniehaus 1 SP (Haus- und Feldsperling) (Fa. Schwegler) – Anbringung an Häusern aller Art im Siedlungsbereich, industrielle und landwirtschaftliche Gebäude, Scheunen u.v.m.
- Starenhöhle 3S (Fa. Schwegler) – Befestigung mit Nagel am Baumstamm,
- Starenhöhle 3SV mit Räuberschutz – sinnvoll im Siedlungsraum (Fa. Schwegler) – Befestigung mit Nagel am Baumstamm

Die Einflugöffnung sollte nicht zur Wetterseite (Westen) und nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Sie sind in einer Höhe von 4 bis 6 m anzubringen. Die Vogelkästen sind im Herbst oder Winter zu reinigen (altes Nest entfernen, auskehren, keine Chemikalien, nicht zwischen den Bruten). Sollte der Kasten durch Wintergäste besetzt sein (z.B. Siebenschläfer), ist der Kasten erst im Frühjahr nach Auszug des Wintergastes und vor Beginn der Vogelbrut zu reinigen.

1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist die bestehende Baumreihe entlang des Weges zu erhalten. Bei Abgang sind einzelne Bäume in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Plankarte festgesetzten großkronigen Bäume sind zu erhalten. Sollten sie abgängig sein, sind sie in der nächstmöglichen Vegetationsperiode zu ersetzen.

2. Hinweise

2.1 Abfluss von Starkniederschlägen

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus südöstlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²)) in einer Stunde, werden dabei Wassertiefen auf der südlichen Seite des bestehenden Missionshauses Hl. Familie von bis zu 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis über 0,5 m/s erreicht. 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. Weitere Informationen und die öffentlichen Sturzflutgefahrenkarten sind unter folgendem Link zu finden:

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

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

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Erdarbeiten

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

2.5 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.

2.6 Ingenieurgeologie

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

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.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Kloster Bruche**“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

2.7 Bergbau

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

2.8 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.

2.9 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 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 „Kloster Bruche“
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

3. Verfahrensvermerke**3.1 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 Stadtrats 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. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Betzdorf, den _____

Stadt Betzdorf

Stadtbürgermeister

3.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Stadtrats Betzdorf über den Bebauungsplan „Kloster Bruche“ 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