

KENNZEICHNUNG VON ALLASTEN / MASSNAHMEN

Gebiet mit Allasten

Im "Sonstigen Sondergebiet" werden die Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfad "Boden - Mensch (direkter Kontakt)" für Wohngebiete durch die Mischprobe MP 20549/2, "Auffüllungen - Gestück" und die Schackewaldt-Überschriften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmeweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungswesens, - sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe und - Anlagen für Verwaltungen.

Kontrollmaßnahmen im Rahmen der Sanierungs- / Bauarbeiten
Im Rahmen der Erdarbeiten (Auslockerung bzw. Abdeckung der belasteten Bodenmassen) ist ein mit Allasten erfahrener Ingenieurbüro einzuschalten, welches die Erd- und Sicherungsarbeiten fachtechnisch begleitet. Sofern im Rahmen der Erdarbeiten möglicherweise bis dato verborgene, sensorisch auffällige Partien vorzufinden werden, die nicht im Geotechnischen Bericht vom 25.03.2021 (Prüf-Nr. 20549) der KASER Geotechnik GmbH erfasst sind, sind diese Massen zu separieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass Bodenmassen niederschlags- und aufwindsicher gelagert werden. Folien als Unterlage bzw. zur Abdeckung müssen witterungsbeständig und ausreichend reißfest sein. Sie sind gegen Aufblähen bzw. Losreißen durch Wind zu sichern. Sofern sind diese Handwerke repräsentativ zu beproben und zu analysieren und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Analog sind auch Überschusmassen oder bautechnisch ungeeignete Massen auf Grundlage der vorliegenden chemisch-analytischen Untersuchungen nach LAGA - Boden - / DepV gezielt einer Entsorgung / Verwertung zuzuführen. Der Entsorgungsweg ist zu dokumentieren. Im Rahmen der Erdarbeiten in Kontakt mit belasteten Boden stehenden / kommenden Wasser ist kontrolliert zu lassen und abzuführen. Im Hinblick auf eine umweltverträgliche Ableitung ist rechtzeitig eine Kontrollanalyse auf mögliche Schadstoffbelastungen zu veranlassen. Bezüglich des Arbeitsschutzes wird auf die Richtlinien in kontaminierten Bereichen der TBG verwiesen. Insbesondere sind die Gefahrstoffverordnung, Technische Regeln TRGS 524, Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen" und die berufsgenossenschaftliche Richtlinie BGR 128, Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen" zu beachten. Der Arbeitsbeginn ist dem zuständigen Referat der SGD Nord anzuzeigen.

Kontrollmaßnahmen im Rahmen der Nachsorge
Die geplante Flächenversiegelung ist in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Begehung einer Funktionsüberprüfung zu untersuchen. Die Prüfung kann aus geotechnischer Sicht im Wesentlichen aus einer Sichtkontrolle der beteiligten Oberflächen bestehen. Empfohlen wird eine jährliche Sichtprüfung. Unerwünschte spätere Aufzüge der Versiegelung sind genehmigungsbedürftig und fachtechnisch durch einen Bodengutachter zu begleiten.

Die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziffer 2.2 dieser Planzeichnung sind zu beachten.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2
Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-10 BauNVO:
- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.
Ausnahmeweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung, Stützmauern

1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
In den Flächen der "Allgemeinen Wohngebiete" ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit erdlosen Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberschreitungen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) bzw. der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.a.

1.2.3 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze (-St-) zulässig.

1.2.4 Stützmauern
Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m über der Geländeoberfläche (Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und gemäß § 23 (b) BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen sind zulässig.

1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Die Fällung von Gebläsen ist ausserhalb der Brut- und Fortflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen Mitte November und Ende Februar, vorzunehmen.

2. HINWEISE

2.1 Kampfmittel
Beim Auffüllen von Kampfmitteleinbauten sind die Baubereite sofort einzustellen und der Kampfmitteleinbauten zu benachrichtigen.

2.2 Bodenschutz
Nach dem § 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorvorgabe überschreitet, auf Flächen, über die keine Erlaubnis über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgegebene humose Oberboden sollte im Flurbereich verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorvorgabe nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist das Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten an anderer Stelle abgetragen wurde, auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von über 800 dm³ bei der Unteren Boden-schutzbehörde voranzutragen. Ein Masseneintrag hat bei dieser Neumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in nicht zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

2.3 Entsorgung von Auffüllmaterialien
Die abfallrechtliche Deklarationsanalyse von Auffüllmaterialien ergibt abfallrechtliche Ein-stufungen in die LAGA-Einbaumaterialien 2.2. Alle Auffüllmaterialien sind im Falle eines Bodenaushubes einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2.4 Denkmalschutz
Bei Bodengriffen können Bodendenkmal (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auf archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Denkmalschutzbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Planzeichenerklärung
Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planbereiches (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
IV Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß (vier)
FH max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) in Meter (m) über Normalhöhen Null (ü.NHN) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baufüllen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung; Dorflplatz

6. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) mit Kennbuchstabe
A B GFL A = Bachverrohrung zu Gunsten der OG Brachbach GFL B = zu Gunsten der Grundstücksgrünanlagen und Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise	Dachform	
Maximale Höhe baulicher Anlagen		

7. Sonstige gestalterische Festsetzungen
0°-45° Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
FD, SD Angabe der Dachform: Flachdach, Satteldach

8. Sonstige Planhinweise (ohne planungsrechtliche Auslegung)
Mafiline
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Gebäudebestand
Bestandshöhen in Meter über Normal-Höhen-Null

Hinweis zur Einsichtnahme
Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg) im Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Fachgebiet Bauleitplanung 4.2, Lindenstraße 1, 57548 Kirchen eingesehen werden.

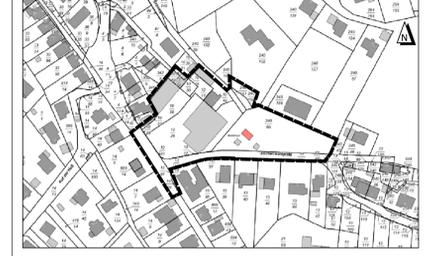
Satzung

§ 1 Rechtsgrundlagen
Aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- des § 88 Abs. 1 Ziffer 1-3 und 7 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) und
- des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1984, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

hat der Ortsgemeinderat Brachbach den Bebauungsplan "Gemeindezentrum Brachbach" im Ortsteil Brachbach als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Zum Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemeindezentrum Brachbach" entsprechend den Bestimmungen des BauGB (§ 9 Abs. 7) gehört die in der nachstehend beigefügten Übersicht von dem Planzeichen zur Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs des Baugebiets (PlanZV) umschlossene Fläche.



§ 3 Bestandteile der Satzung
Die Bestandteile der Satzung sind:
1. die Bauleitplankarte
2. die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
3. der Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzprüfung ASP Stufe 1.
Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB beifolgt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Gemeindezentrum Brachbach" tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS | Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3138-210
Fax: 0271-3138-211
Mail: h.kunze@hks-online.de
www.hksiegen-staedtebaue.de

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

ger. Dipl.-Ing. G. Kunze

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Brachbach“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB einzuleiten und hierbei gem. § 13 a Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Der Beschluss wurde am im Mitteilungsblatt „Aktuell“, Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

2. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Information und Stellungnahme gegeben. Die entsprechende Bekanntmachung wurde am im Mitteilungsblatt „Aktuell“, Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am über die abgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Brachbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

5. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung, mit dem hierzu erlassenen Beschluss des Ortsgemeinderates Brachbach vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden. Der Bebauungsplan bestehend aus (Text, Satzung, Begründung, Plan) wird hiermit ausfertigt.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Beschluss über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen, Ausgabe überreicht und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Brachbach“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB einzuleiten und hierbei gem. § 13 a Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Der Beschluss wurde am im Mitteilungsblatt „Aktuell“, Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

2. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Information und Stellungnahme gegeben. Die entsprechende Bekanntmachung wurde am im Mitteilungsblatt „Aktuell“, Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am über die abgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Brachbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Brachbach, den
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 11 "Zechenwaldplatz", Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch, Ortsgemeinde Brachbach, Ortsteil Brachbach, Landkreis Altenkirchen

M: 1/500
Fachbereich 4.2, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, VGV Kirchen, den 14.06.2022

Entwurfsskizze zur Satzungsausfertigung

Übersichtsplan