



**Ortsgemeinde Brachbach**  
Verbandsgemeinde Kirchen  
Landkreis Altenkirchen

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 18**  
**„Glückaufstraße 64“**

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1 bis B3)**

**Verfahrensstand:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**Mai 2025**

zuletzt geändert: 19.05.2025

## Hinweis:

Die Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Glückaufstraße 64“ beziehen sich auf den aus der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) ersichtlichen und mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Blatt C, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER FLÄCHENNUTZUNG (§ 12 BauGB)

#### 1.1 Garagenfläche zum Abstellen von Oldtimern, Youngtimern und Sportwagen

Zulässig ist die Errichtung von Garagen zur Unterstellung von Fahrzeugen, insbesondere von Sportwagen, Oldtimern und Youngtimern.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen“ entsprechen.

#### 1.2 Nebenanlagen für angrenzende Wohnnutzungen

Ebenso zulässig sind Nebenanlagen und funktionale Nutzungen, die dem nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Wohnbaugrundstück zuzuordnen und diesem in Größe und Umfang untergeordnet sind.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),

Aufgrund der bereits feststehenden und im VEP zu Grunde gelegten Grundfläche und Ausgestaltung der geplanten Garage sowie der außerhalb der Baugrenzen vorgesehenen Nebenanlagen, wird auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan verzichtet.

### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

#### 3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

#### 3.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 4.1 Anlage nicht überbauter Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen.

*Die übrigen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5. DACHBEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Die Dachfläche des Garagenkörpers ist intensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 30 cm herzustellen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weiteren Festsetzungen getroffen.

## **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZU BODEN UND BAUGRUND**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei Bauvorhaben ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

### **2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **3. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **4. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswassers zur Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

#### **5. HINWEISE ZUM GEOLOGIEDATENGESETZ (GeolDG)**

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.