



**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



**Ortsgemeinde Brachbach**  
Verbandsgemeinde Kirchen  
Landkreis Altenkirchen

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

**Textfestsetzungen  
(Blatt B1 bis B4)**

**Verfahrensstand:**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**Januar 2026**

zuletzt geändert: 07.01.2026

## **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 und §§ 16, 19 BauNVO)**

Aufgrund der bereits feststehenden und im VEP zu Grunde gelegten Grundfläche und Ausgestaltung der geplanten Garage sowie der außerhalb der Baugrenzen vorgesehenen Nebenanlagen, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl [GRZ] geregelt. Die maximale Grundflächenzahl [GRZ] wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl GRZ<sup>2</sup> von 0,6 überschritten werden darf.

### **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.

##### 4.2 Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB)

###### **VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

###### **VERMEIDUNGSMASSNAHME V2**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, so weit wie möglich seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Privatgarten einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

###### **VERMEIDUNGSMASSNAHME V3**

Alle an die Baugrube angrenzenden Vegetationsbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

##### 4.3 Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB)

###### **ERSATZMASSNAHME E1 - Dachbegrünung**

Nach Fertigstellung der Garage ist deren Dachfläche vollständig mit einem geeignetem Dachgartensubstrat ca. 30 cm hoch anzudecken und mit Rasen zu 'bepflanzen'. Die intensive Dachbegrünung ist höhengleich an den vorhandenen Zierrasen sowie die Strauch- und Staudenpflanzungen anzubinden.

###### **ERSATZMASSNAHME E2 - Baumpflanzungen**

Zur Aufwertung des Ziergartens und als Ersatz für eine entfallende Blutbuche ist außerhalb der Dachbegrünung eine Baumgruppe aus drei hochstämmigen, klimastabilen Laubbäumen zu pflanzen. Je Baum sind ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche in Ansatz zu bringen.

Zu pflanzen sind:

1 Stck. Quercus frainetto	Ungar. Eiche	Hst., 3xv, STU 16-18, mB
1 Stck. Sorbus aucuparia	Eberesche	Hst., 3xv, STU 16-18, mB
1 Stck. Tilia cordata	Winterlinde	Hst., 3xv, STU 16-18, mB

Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern und danach der freien Entwicklung zu überlassen.

## 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.

#### Vorkommen von potenziell fossilführenden Gesteinen

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um potenziell fossilführende Gesteine. Auf die o.g. Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird daher nochmals gesondert hingewiesen. Über den Beginn der Erdarbeiten ist die GDkE, Direktion Erdgeschichtliche Denkmalpflege rechtzeitig zu informieren (2 Wochen vorher per Mail an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Telefon 0261 – 6675 3032)

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an folgende Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Punkt 1 entbindet den Bauherrn/in bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um die

Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Die Punkte 1 bis 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **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.

### **6. HINWEISE ZU BERGBAU UND ALTBERGBAU**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des auf Eisen, Kobalt und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Apfelbaumer Zug“.

In dem stillgelegten Bergwerk "Apfelbaumer Zug" erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Im Bereich des angefragten Grundstücks sind mehrere Grubenbaue des stillgelegten Bergwerkes dokumentiert, die das in Rede stehende Gebiet in Teufen von ca. 70 m bis ca. 390 m unterfahren.

Weitere Grubenbaue befinden sich direkt um das Plangebiet ebenfalls in Teufen von ca. 70 m bis ca. 390 m.

Das Risswerk enthält darüber hinaus auch Angaben, die auf sogenannten "Uraltbergbau", d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 hinweisen (z.B. Darstellung von Pingen). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgte.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

**Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird für das geplante Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau dringend empfohlen.**

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze für die Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden.