



Stadt Vallendar

Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“

Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung der 1. Offenlage
vom 03.02.2021 sind im Text rot hervorgehoben

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Juni 2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

1.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“, „Parkplatz“ und „Rettungszuwegung und Bahnzugang“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

1.1.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ ist, unter Berücksichtigung der Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

Ergänzend zulässig ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Sinne des § 14 BauNVO, die Errichtung von Anlagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Parkhaus selbst dienen (z.B. Trafostation, Anlagen zur Löschwasservorhaltung, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Fassung und Ableitung von Oberflächenwasser).

Grundsätzlich ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu beachten (siehe hierzu auch Festsetzung unter Punkt 5).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festlegung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie über die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

- Im Plangebiet gilt folgende Regelung: Die zulässige Grundfläche ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ~~von 4.460 m²~~.

Eine geringfügige Überschreitung des festgesetzten Wertes ist in Verbindung mit der Anwendung des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2.1.2 Begriffsbestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ~~in der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Verkehrsfläche~~, Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird die ~~Bestandsh~~Höhe¹ der Planstraße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt 1“ (B1) bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 401151.8169, y = 5583978.73) bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

¹ Gemäß der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Weinand GmbH & Co. KG (Neuhäusel) von März 2025 beträgt die Höhe des Bezugspunktes in etwa 64,50 M NN

2.1.3 ~~Öffentliche~~ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“

- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt ~~20,00 m~~ 15,50 m.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Es darf an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Zudem unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 5.1.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1.1 **M1:** Erhalt ~~der Baumhecke~~ des Gehölzstreifens (Uferbereich des Vallendarer Arms)

Der Gehölzstreifen ist zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahme M4b sind punktuelle Eingriffe in den Gehölzstreifen zulässig. Hierfür sollten insbesondere Bereiche vorgesehen werden, die bereits lückige Strukturen aufweisen.

~~Die Baumgruppe ist aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und der Biotopvernetzung zu erhalten.~~

~~Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.~~

~~Sollten Gehölze im Rahmen der Erschließungsrealisierung nicht erhalten werden können, ist hierfür vor Ort für Ersatz zu sorgen.~~

6.1.2 M2: Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur optischen Einbindung in das örtliche Erscheinungsbild ist die in der Planzeichnung als „Verkehrsgrün“ bezeichnete Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel C) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Realisierung des Neubaus der K82 folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

6.1.3 M3: Fassadenbegrünung

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen.

Baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen sind zumindest an 30% der Stützpfeiler mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Empfohlen werden Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste B (siehe Kapitel C).

6.1.4 M4: Maßnahmen für die Mauereidechse für Reptilien (Mauereidechse, Blindschleiche und Schlingnatter²)

▪ M4a

Vor Baubeginn ist ein Reptilienzaun um den gesamten Eingriffsbereich zu montieren, um zu verhindern, dass Individuen in den Baubereich einwandern und verletzt werden oder zu Tode kommen.

Zudem sind vorhandenen Reptilien auf dem Baufeld abzusammeln und südlich des Reptilienzaunes entlang der vorhandenen Saumstrukturen (Bereich der Maßnahme M1) freizulassen. Zum Abfangen sind mehrere Begehungen durch eine fachkundige Person vorzusehen.³

Hinweis: Die Überprüfung der Baustelle in regelmäßigen Abständen auf Funktionsfähigkeit des Reptilienzaunes sowie ggf. ein Abfang und Umsiedlung von einwandernden Tierarten ist bspw. im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Eine Baufeldfreimachung hat außerhalb der Zeiten der Überwinterung der Reptilien zu erfolgen (Ende Oktober bis Anfang März) und außerhalb der Haupteiablagezeit der Mauereidechse (Mai bis Mitte August), um zu vermeiden, dass Eigelege zerstört werden können. Abweichungen hiervon bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

~~Vor Baubeginn ist zwischen Bahndamm und Geltungsbereich ein Reptilienzaun zu errichten, der verhindert, dass Individuen während der Bauphase in die Baufläche eindringen. Dadurch wird eine direkte Gefährdung von Reptilien während der Bauphase vermieden, ebenso eine etwaige Eiablage in ggf. noch geeignete Habitat innerhalb der Baufläche.~~

² Die Schlingnatter konnte im Rahmen einer Kartierung 2020 nicht nachgewiesen werden, diese ist allerdings auf Grund ihrer heimlichen und versteckten Lebensweise nur schwer nachzuweisen (BUßMANN et al. 2011). Da die Schlingnatter auch als Räuber der Mauereidechse auftritt und im Jahr 2015 im Umfeld des Untersuchungsgebiets nachgewiesen wurde, ist nicht sicher auszuschließen, dass die Art entlang des Bahndammes vorkommt und das Gebiet des Geltungsbereiches selbst als Lebensraum nutzt.

Vor diesem Hintergrund dienen die insbesondere zum Schutz und Erhalt der lokalen Population der Mauereidechse getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig vorsorglich auch dem Schutz der Schlingnatter.

³ Fachgutachterlich werden vier Begehungen empfohlen, wobei bei mindestens zwei Begehungen keine Tiere mehr auf dem Baufeld gefunden werden dürfen.

~~Vor Baubeginn die Reptilien auf dem Baufeld abzusammeln und in ein in der Nähe liegendes, geeignetes oder zuvor angelegtes, temporäres Ausweichhabitat zu verbringen. Zum Abfangen sind mehrere Begehungen durch eine fachkundige Person nötig.~~

~~Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind nachfolgend aufgeführte Einschränkungen der Bauzeiten zu beachten. Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Zeiten der Überwinterung der Reptilien erfolgen (Ende Oktober bis Anfang März) und außerhalb der Haupteiablagezeit der Mauereidechse (Mai bis Mitte August), da Eigelege zerstört werden können. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.~~

~~Vor Baubeginn ist außerhalb des Geltungsbereichs ein ausreichend dimensioniertes Ausweichhabitat in räumlicher Nähe anzulegen. Hierfür ist die Fläche des Schüttbunkers zu verwenden, welche unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzt. Diese wird derzeit als Lagerfläche für Grünschnitt genutzt, wird aber regelmäßig geräumt.~~

~~Die Herrichtung der Fläche erfolgt gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum Fachbeitrag Naturschutz: Willigalla-Ökologische Gutachten „Anlage eines Ausweichhabitats für die Mauereidechse“.~~

▪ M4b

Zur Verbesserung der Habitatqualität im direkten Umfeld des Parkhauses für Mauereidechsen ist die Schaffung von besonnten Abschnitten und offenen Bodenbereichen durch Gehölzrückschnitt und Mulchen sowie an diesen Stellen eine ergänzende Anlage von insgesamt vier „Mauereidechsenrefugien“ (Steinhaufen mit Sandlinsen) vorzusehen.

Die Ausführungen in Maßnahme M1 sind hierbei zu beachten.

B. BEDINGTE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 2 BAUGB⁴

siehe Planzeichnung

Die in der Planzeichnung, innerhalb des im Sinne des § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB gesondert gekennzeichneten Bereichs, getroffenen Festsetzungen sind erst dann zulässig, wenn eine „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ im Sinne des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG des Eisenbahnbundesamts Bestandskraft erlangt hat.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

siehe Planzeichnung

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets.

Gemäß den Bestimmungen des § 9 Abs. 6a BauGB wurde daher die Abgrenzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

⁴ Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter wurden gegenüber der Fassung der 1. Offenlage vom 03.02.2021 an zahlreichen Stellen überarbeitet, angepasst und/oder ergänzt. Auf eine gesonderte Hervorhebung der Änderungen wurde daher verzichtet.

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.
- Empfehlungen zum Klimaschutz
Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden
- Schutz von Vegetationsflächen
Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich, für an Arbeitsfelder angrenzende Gehölzbestände sind Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB)“ zu beachten. So sind bspw. zum Schutz vor Beeinträchtigungen für an Arbeitsbereiche angrenzenden Gehölze Maßnahmen wie z.B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.
- Rodungszeitraum
Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Ggf. ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Hinweis zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung einer zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden sollten für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“**3.1 Baugrunduntersuchung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3.2 Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und so weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

3.3 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

3.4 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt Vallendar, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.
- Angrenzend befindet sich, nach fachbehördlicher Mitteilung eine Altablagerung mit der Reg.-Nr. 137-07 226 5503 „Betriebshof Kevag“. Durch diese ist jedoch nach

fachbehördlicher Auffassung keine Beeinflussung auf das Plangebiet vorhanden bzw. zu befürchten.

4. Grüngestaltung und Grenzabstände

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind im Nachbarrechtsgesetz dargelegt.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnuss sämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

5. Hinweise im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb auf der angrenzenden Bahnstrecke "Mülheim-Speldorf - Niederlahnstein"

Die Deutsche Bahn AG teilt folgende Hinweise mit:

5.1 Allgemeine Hinweise

- Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.
- Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.
- Die Deutsche Bahn AG ist bei Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen zu beteiligen. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB Netz AG.
- Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
- Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z. B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Die Antragsunterlagen der die Anlagen der Deutschen Bahn AG berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
- Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.
- Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplanten Baumaßnahmen müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und

Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist ins Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

- Die Sicherheit der Reisenden auf den Bahnsteigen ist jederzeit zu gewährleisten.
- Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf/an den Bahnanlagen verursacht werden, werden auf Kosten der Eigentümer entsorgt.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung erforderlich so muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden.

- Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerung oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände sind nicht gestattet.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger
- Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite muss abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem

Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

- Der Bahnbetrieb darf durch die Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Baumassen auf die Bahnanlagen (Gleisbereich) gelangen können bzw. hineinragen. (Vermeidung der Betriebsgefährdung).
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

5.2 Hinweise zu Oberleitungen

- Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.
- Beim Einsatz von Baukränen, ist eine Kraneinweisung erforderlich.
- Die Standsicherheit der Oberleitungsmaste ist jederzeit zu gewährleisten.

5.3 Hinweise zu Kabellagen

- Der angefragte Bereich enthält sich Streckenfernmeldekanal F 3277 Cu66“, F 6227 LWL 48, Bahnhofsfernmeldekanal der Kommunikation GmbH im Eigentum der DB Netz AG. Vor der Durchführung von Erdarbeiten muss eine örtliche Einweisung durch den Fachdienst erfolgen. Evtl. vorhandene Kabel müssen umgelegt oder gesichert werden die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2020000482): DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservices I.CVR 2(3), Fax: 069/26091-3776, Mail: DB.KT.Dokumentationsservices-Essen@deutschebahn.com

- Für Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, übernimmt die DB Kommunikationstechnik GmbH keine Haftung. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Planungenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Vom Bauherrn muss der Nachweis erbracht werden, dass durch die Baumaßnahme keine funktechnische Beeinflussung entsteht.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet: DB Netz AG, I.NPS 213, Kleyerstraße 25, 60326 Frankfurt, E-Mail: Send-In.fieldrequests@deutschebahn.com

6. Hinweise im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Kreisstraße K 82

- Die Anschlüsse an die im Planfeststellungsverfahren befindliche Kreisstraße K 82 neu sind von Seiten des Veranlassers (Stadt Vallendar) verkehrsgerecht zu planen und herzustellen. Die Detailpläne sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abzustimmen.
- Die StVO-Beschilderung und die Markierung im Bereich der Einmündungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

- Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem LBM abzustimmen.
- Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
 - bauliche Anlagen längs von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 30 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Das Errichten von Werbeanlagen innerhalb einer Entfernung von bis zu 30 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der K 82 neu bedarf der Zustimmung der Straßenbau-behörde.
- Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendwirkung, z.B. durch Werbeanlagen o.ä. nicht gefährdet werden.
- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 82 mit Gehwegen) kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

7. Wasserrechtliche Hinweise

7.1 Hinweise zur Starkregenvorsorge und zum Hochwasserschutz

- Direkt an das Plangebiet grenzend verläuft der Vallendarer Strom als Nebenarm des Rheins. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100: mittleres Hochwasserereignis, Überschreitung alle 100 Jahre). Der übrige Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines nachrichtlich mitgeteilten Hochwasserrisikobereichs, in welchem es zu Extremereignissen kommen kann, die jedoch statistisch gesehen sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten (HQ 200).

Grundsätzlich gilt, dass nach § 78 Absatz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“ nicht um die Ausweisung eines Baugebietes handelt, sondern ein hochwasserangepasstes Parkdeck errichtet werden soll, sind hier aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verbotstatbestände nach § 78 Absatz 1 WHG nicht gegeben.

Für die spätere Errichtung eines Parkdecks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet greift § 78 Absatz 4 WHG, der besagt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt ist. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Absatz 5 bei den erforderlichen vorliegenden Voraussetzungen im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Des Weiteren sind die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten und einzuhalten.



Gesetzliche Überschwemmungsgebiete in der Umgebung des Plangebiets

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/>, (Abfrage 05/2025)

- Gemäß einem Abstimmungsgespräch zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, dem beauftragten Ingenieurbüro und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz am 12.02.2020 kann das Planungsvorhaben seitens der SGD Nord mitgetragen werden, soweit das der Verlust von Retentionsraum ortsnahe, zeitgleich und funktional gleichwertig ausgeglichen und das Bauwerk hochwasserangepasst ausgeführt wird.
- Bezüglich Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen wird seitens der SGD Nord auf folgende kostenlose Veröffentlichungen hingewiesen:
 - „**Land Unter**“ des Landes Rheinland-Pfalz (Abfrage 05/2025)
<https://hochwassermanagement.rlp.de/> sowie https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf
 - „**Hochwasserschutzbibel**“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Abfrage 05/2025)
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzbibel.html> (Abfrage 05/2025)

7.2 Hinweise zum Grundwasserschutz

- Die Planung befindet sich außerhalb von Vorranggebieten für die Grundwasserbewirtschaftung, es sind keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.
- In der Nähe zum geplanten Vorhaben befinden sich drei private Wasserfassungen, die zum Betrieb von Wärmepumpen dienen. Diese dürfen vom Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst werden.

7.3 Hinweise zur Entwässerung

- Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll nach bisherigem Planungssachstand in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden.
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll - nach einer Behandlung - in den Vorfluter „Vallendarer Rheinarm“ eingeleitet werden. Hierzu

sieht die Entwässerungsplanung zur Erschließungsstraße des Ingenieurbüros Weinand GmbH & Co. KG (Neuhäusel) von März 2025 entsprechende technische Bauwerke innerhalb der festsetzten Verkehrsflächen vor.

Zur Umsetzung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

- Für den Bereich des geplanten Parkhauses ist - da ein öffentlicher Anschluss an einen Regenwasserkanal nicht vorgesehen ist - grundsätzlich in analoger Form, wie für die Straßenverkehrsflächen zu verfahren. Ergänzend gestatten daher die getroffenen Festsetzungen für den Bereich des Parkhauses die Realisierung von Anlagen zur Fassung und Ableitung von Oberflächenwasser.

Soweit eine Ableitung des Oberflächenwasser mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen wird, ist eine Absperrvorrichtung vorzuhalten, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann eine Absperrvorrichtung entfallen.

8. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Eventuell erforderlicher zusätzlicher Objektschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
 - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
 - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
 - große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
 - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.
- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.
- Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, kann eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung erfolgen. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

9. Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen

9.1 Allgemeine Hinweise

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen

Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hin-zuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar erfragt werden.

9.2 Hinweise der Deutschen Telekom AG

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.
- In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bittet die Telekom darum, die u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.
- Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet (Stadtumbaugebiet) nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.
- Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.
- Die Deutsche Telekom bittet dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Bauvorhaben wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Mehl, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4816) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Alsbach, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4597).
- Rein vorsorglich macht die Deutsche Telekom darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

- Die Deutsche Telekom wird Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger regeln.
- Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
- Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen durch den Vorhabenträger beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.
- Die Deutsche Telekom geht davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

9.3 Hinweise der Energienetze Mittelrhein GmbH

- Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Gas-, Strom- und Wassernetzanlagen vorhanden. Mit diesem Brief erhalten Sie drei Pläne mit der Darstellung der Netzanlagen. Bitte übernehmen Sie die Lage der Netzanlagen in den Bebauungsplan. Wie Sie den Eintragungen entnehmen können, werden die Netzanlagen durch die Herstellung der Parkflächen, der Aufzugsanlage und der K 82 neu betroffen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut und nicht überpflanzt werden.
- Des Weiteren muss durch geeignete Schutzmaßnahmen sichergestellt sein, dass die Netzanlagen bei den Bauarbeiten nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden. Insofern ist in der Gesamtheit der Berührungspunkte im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob und wie die Netzanlagen umgelegt bzw. geschützt werden müssen. Die Kostenübernahme bei evtl. Änderungen an den Netzanlagen richtet sich nach den bestehenden Verträgen.
- Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Daher sind evtl. Stromanschlüsse z.B. für die Parkraumbewirtschaftung und die Aufzugsanlage hochwassersicher anzuordnen und auszuführen. Bitte übernehmen Sie entsprechende Hinweise in den Text zum Bebauungsplan.

9.4 Hinweise der Deutsche Bahn AG

siehe hierzu Ausführungen unter Punkt D.5

10. Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamts Bingen

- Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der Vallendarer Stromarm als Nebenarm des Rheins. Das Gewässer und das angrenzende Ufer unterliegen einer hoheitlichen Zweckbestimmung (Bundeswasserstraße als Verkehrsweg) und sind gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als „Bundeswasserstraße“ gewidmet.
- Die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer, bedarf einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist (§ 31 Abs. 1 WaStrG).
Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat

dies dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt anzuzeigen (§ 31 Abs. 2 WaStrG). Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt. Ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich, ersetzt die Anzeige den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung

11. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar (Rathausplatz 13, 56179 Vallendar) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Pflanzliste A:

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i> „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Späths Erle
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhofs Glorie“	Schnurbaum
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiser-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Essigrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Weigelia floribunda</i>	Weigelia

Pflanzliste B:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelier
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Vallendar, den

.....
(Stadtbürgermeister)