

**Aufstellungsbeschluss**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates vom 28.06.2022 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**erneute, verkürzte und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB, erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB**

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**Beschluss über den Bebauungsplan**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am ..... als Satzung beschlossen worden.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden.  
Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Wolfgang Heitmann) Stadtbürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**1. Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Neuerrichtung von Gebäuden auf der Grundfläche von Bestandsgebäuden die jeweils von dem ..... genehmigt wurden, zulässig.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, über die festgesetzte straßenseitige Baugrenze hinaus, ist bis zu 2,0 m zulässig.

Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Anbau an Bestandsgebäude auch über die straßenseitige Baugrenze hinaus nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden, wobei ein Mindestabstand von 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Garagen müssen bei senkrechter Anordnung zur Straße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Werbeanlagen für Fremdwerbung (keine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig.

**2. Werbeanlagen**

**2.1 Zulässige Höhe von Werbeanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Baulich selbstständige (freistehende) Werbeanlagen (Fahnen, Pylone, Werbetafeln, Stehlen etc.) dürfen eine Höhe von 6,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

**2.2 Größe und Gestaltung von Werbeanlagen**  
(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

- Baulich selbstständige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10,0 qm nicht überschreiten.
- Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von blinkenden oder durchgehend bewegten Werbebotschaften sowie Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von bewegten Bildern, Filmen und Animationen.
- Transparente und Spannbänder, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen, Feste etc. geben, sind für die Dauer von bis zu jeweils 4 Wochen zulässig.
- Bei Aufgabe der Stätte der Leistung sind freistehende Werbeanlagen der Eigenwerbung, einschließlich ihrer Befestigungsteile, zu entfernen.

**3. Hinweise**

**3.1 Hochwasserschutz**

Teile des Bebauungsplanes befinden sich im mit Rechtsverordnung vom 11.12.1995 festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung). Der Bemessungshochwasserstand (Hq100) liegt bei 66,9 mNHN. In diesen Bereichen ist für die Errichtung von baulichen Anlagen eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist die Hochwasserverträglichkeit des Vorhabens gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und darzustellen.

**3.2 Starkregen**

Für das Plangebiet besteht teilweise eine sehr hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

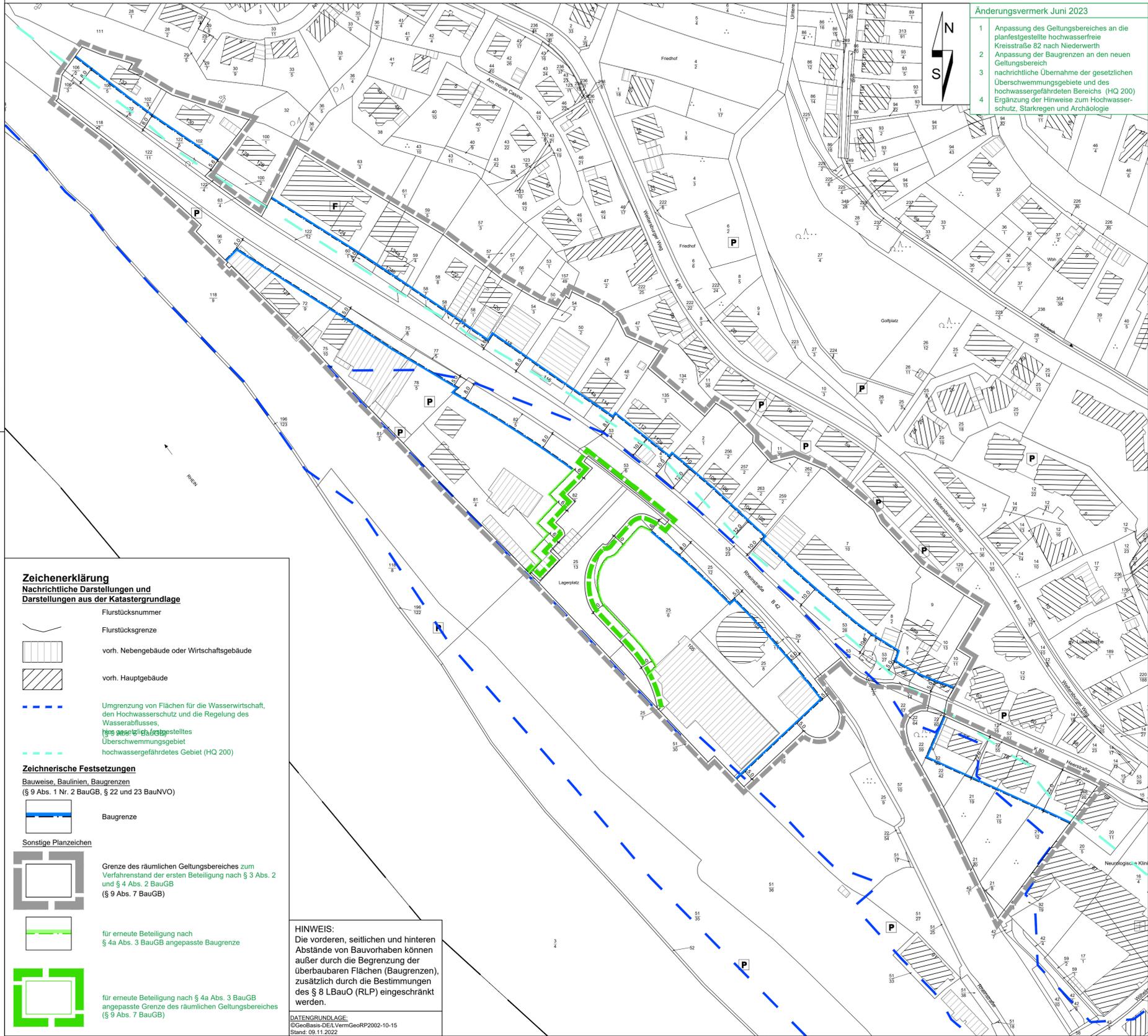
**3.3 Archäologie**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie stuft die Fläche als archäologische Verdachtsfläche ein. Es können daher Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 - 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 geändert worden ist
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 (rückwirkend) geändert worden ist
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
  - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
  - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 555)
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
  - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
  - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

**Hinweis:**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, Rathausplatz 5, 56179 Vallendar während der Dienststunden eingesehen werden.



**Änderungsvermerk Juni 2023**

- Anpassung des Geltungsbereiches an die planfestgestellte hochwasserfreie Kreisstraße 82 nach Niederwerth
- Anpassung der Baugrenzen an den neuen Geltungsbereich
- nachrichtliche Übernahme der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und des hochwassergefährdeten Bereichs (HQ 200)
- Ergänzung der Hinweise zum Hochwasserschutz, Starkregen und Archäologie

**Zeichenerklärung**  
Nachrichtliche Darstellungen und Darstellungen aus der Katastergrundlage

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorh. Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- vorh. Hauptgebäude
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- planfestgestelltes Überschwemmungsgebiet
- hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 200)

**Zeichnerische Festsetzungen**  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

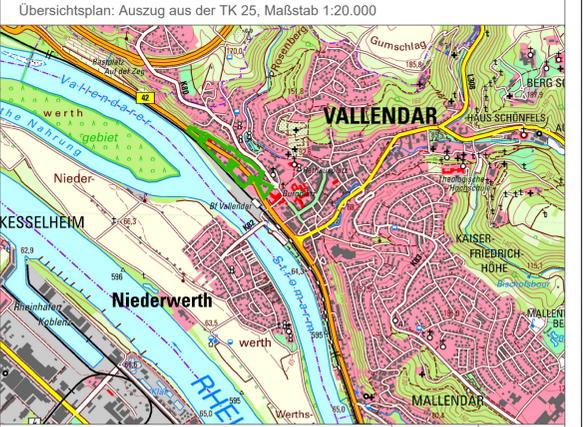
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Verfahrenstand der ersten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- für erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB angepasste Baugrenze
- für erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB angepasste Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**HINWEIS:**  
Die vorderen, seitlichen und hinteren Abstände von Bauvorhaben können außer durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), zusätzlich durch die Bestimmungen des § 8 LBauO (RLP) eingeschränkt werden.

**DATENGRUNDLAGE:**  
GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15  
Stand: 09.11.2022

**einfacher Bebauungsplan "Nördliche Rheinstraße"**

Stadt:	Vallendar	Verbandsgemeinde:	Vallendar
Gemarkung:	Vallendar	Flur:	27 & 31
Maßstab:	1:1.000		



Gehört zu dem Verfahren gem. § 13, § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Juni 2023	AW
Gehört zu dem Verfahren gem. § 13, § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2022	AW/JB
Änderung	Datum	Name

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH**  
Dipl.-Ing. (FH) M. Fassbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de  
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:\Projekte\2661\_Vallendar\_Nördliche Rheinstraße\_BP\_plan\2661\_BP.dwg 0,25 qm