

Präambel

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 126-128“ der Stadt Vallendar und ersetzen vollständig die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Rheinstraße 126-128“.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist identisch mit dem Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilplänen:

- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_23_Dachaufsicht**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_24_EG**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_25_OG1**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_28_SG**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_31_Ansichten_Schnitt A-A**

und dem **Beiblatt Verfahrensvermerk** für die o.a. Teilpläne.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die folgenden **textlichen Festsetzungen**, Hinweise und eine **Planbegründung mit der Vorhabenbeschreibung**.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl 2015, S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung;

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021; (BGBl. I S. 2598, 2716) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516) in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 Vorhaben „Studentenwohnheim“ | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl | |
| 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO |
| 2.2.1 Die als Höchstmaß in <u>m ü. NHN</u> ¹ festgesetzte Gebäudehöhe ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2.2 Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika des Flachdachs (OKA) festgesetzt. | § 18 (1) BauNVO |
| <i>Definition der Attikahöhe / Oberkante Attika (OKA): Die Attikahöhe wird gemessen am höchsten Punkt der über den Dachrand / die Dachfläche herausragenden Außenwand bzw. der wandartigen Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.</i> | |
| 2.2.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 10% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.1.1 (hier Attikahöhen) um max. 2,5 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Fahrstuhlaufbauten, Lüftungseinrichtungen o.ä.). | § 18 (1) BauNVO |
| 2.3 Vollgeschosse | § 20 (1) BauNVO |
| 2.3.1 Als Mindestmaß werden III und als Höchstmaß IV Vollgeschosse (VG) festgesetzt. | |

¹ Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Satzungsfassung

3. Versorgungsanlagen

§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2) BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Als unbelastet zu bewertenden Flächen der (unbedachten) Stellplätze inkl. Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.

Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) LBauO

1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Davon ausgenommen sind aufgeständerte Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.

Hinweis: Erhebliche Blendwirkungen auf die Nachbarschaft durch PV-Anlagen sind auszuschließen.

- 1.2 Bei der Gestaltung der Wandaußenflächen des Wohngebäudes sind hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile unzulässig.

2. Dachform

§ 88 (1) LBauO

- 2.1 Innerhalb des Vorhabengebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25
a und b BauGB i.V.m. § 88
(1) Nr. 7 LBauO

1. Anlage der privaten Freiflächen

- 1.1 Im Geltungsbereich des Vorhabens „Studentenwohnheim“ sind mindestens 20 % der Fläche als (nicht unterbaute) begrünte Flächen zu sichern bzw. wieder herzustellen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Die in der Planurkunde örtlich festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der **Ordnungsziffer 1** können bei der zu begrünenden Mindestfläche angerechnet werden.

- 1.2 Auf diesen 20 % der Fläche sind Pflasterungen, die Anlage von Steingärten² oder Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.

- 1.3 Die Fläche mit der **Ordnungsziffer 1** ist flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Schlehe).

Der gesamte Bereich ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 1.4 Die örtlich festgesetzte „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit **der Ordnungsziffer 2** ist in der aktuellen, naturnahen Ausprägung zu erhalten.

2. Dachbegrünung / Solar-Dachanlagen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB /
§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB

- 2.1 Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung / für eine Nutzung mit Solaranlagen verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind für diese Zwecke insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

- 2.2 Es sind min. 80% der Dachfläche des 3. Obergeschosses (hier ohne Anrechnung der Dachterrasse) und min. 60% der Dachfläche des Staffelgeschosses unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft

² Definition Steingärten in diesem Kontext: Großflächig mit Steinen bedeckte Garten- / Freifläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen und der Grünflächenanteil in dieser Steingartenfläche unter 50% beträgt.

Satzungsfassung

zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Mager substratauflage, die einen mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,2 c_m erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung ausdrücklich zulässig.

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung, der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, das Abschneiden, auf den Stock setzen oder das Beseitigen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann.

Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen des Vorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden / großflächigen Glaselementen kann durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Neben dem Verzicht auf großflächige Panoramafenster sind Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

Vor Beginn und begleitend zu den Gebäudeabriss- und Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet.

Archäologie

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. erdgeschichtlichen / archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder

Satzungsfassung

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 (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Vallendar liegt eine Sturzflutgefahrenkarten vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.

Satzungsfassung

DIN - Vorschriften³: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet>

Rutschungsdatenbank:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank>

Brandschutz

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.

³ Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar (Rathausplatz 13, 56179 Vallendar) bei Bedarf eingesehen werden.

Satzungsfassung

V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Satzungsfassung

**Satzung der Stadt Vallendar über die Festlegung der
Zahl der notwendigen Stellplätze**

Es wird auf die Inhalte und Regelungen der o.a. Stellplatzsatzung der Stadt Vallendar (ausgefertigt am 15.05.2013) verwiesen.

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften, DWA-Merkblätter / Regelwerke sowie die aufgeführte FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 können bei der VG Vallendar, Rathausplatz 13, 56179 Vallendar eingesehen werden.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Vallendar, den 09.07.2026

(Wolfgang Heitmann)
Stadtbürgermeister

