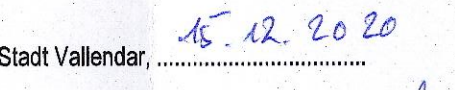
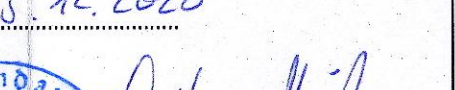
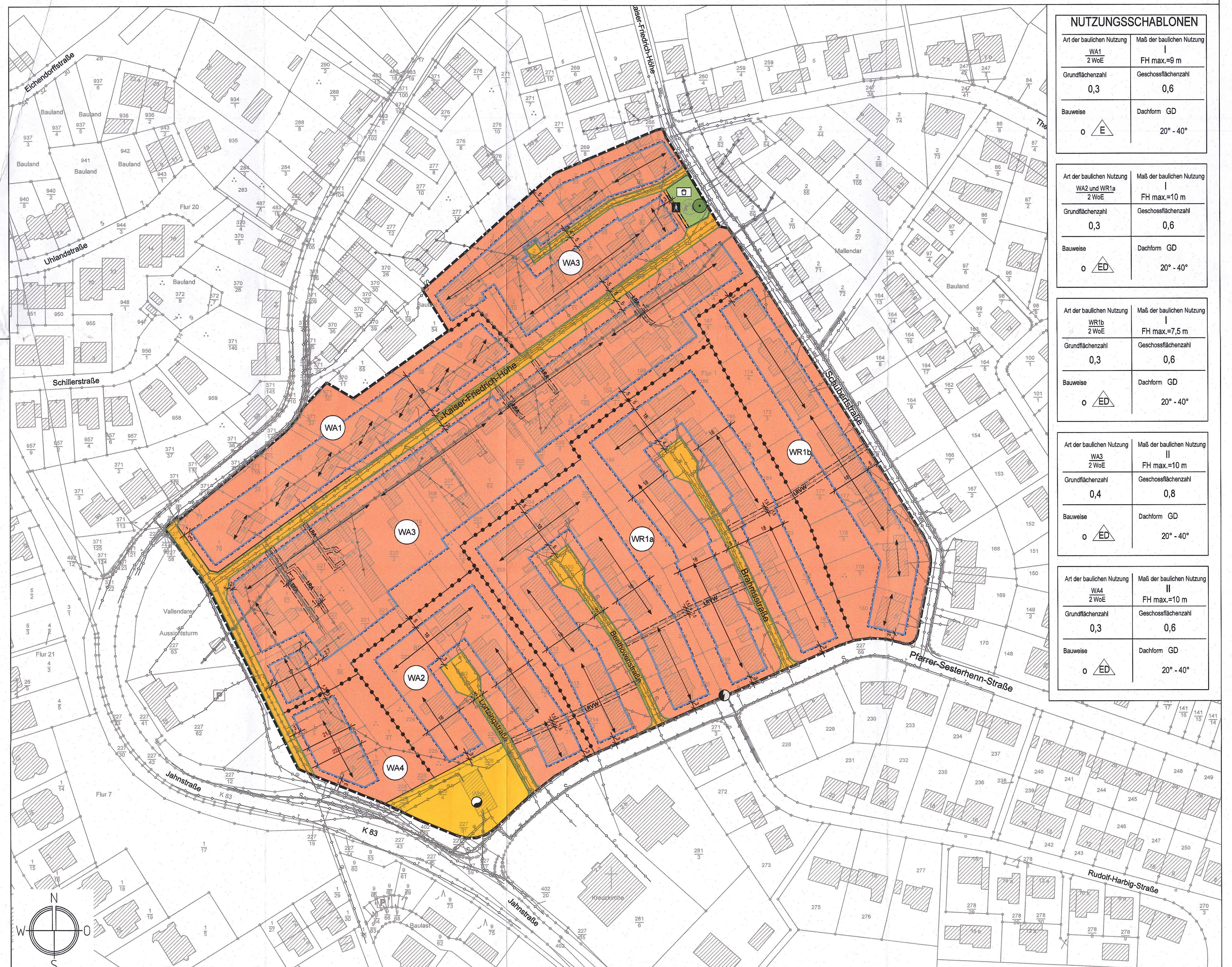


1. AUFSTELLUNGSVERMERKE	2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	4. SATZUNGSBESCHLUSS	5. AUSFERTIGUNG	6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Stadtrat hat am 14.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 09.01.2020 im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 20.01.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 20.05.2020 beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.07.2020 bis 14.08.2020 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.07.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsförderperiode werden können. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch ein Anschreiben am 03.07.2020.	Der Stadtrat hat am 23.11.2020 gemäß § 10 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.	Die Aufstellung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausfertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Stadtrats gemäß Satzungsbeschluss vom 23.11.2020.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB wurde am 27.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Stadl. Vallendar, 15.12.2020  Ordnungsamt / Bürgermeister	Stadl. Vallendar, 16.12.2020  Ordnungsamt / Bürgermeister	Stadl. Vallendar, 15.12.2020  Ordnungsamt / Bürgermeister	Stadl. Vallendar, 15.12.2020  Ordnungsamt / Bürgermeister	Stadl. Vallendar, 15.12.2020  Ordnungsamt / Bürgermeister	Stadl. Vallendar, 06.04.21  Ordnungsamt / Bürgermeister



NUTZUNGSSCHABLONEN	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WA1 2 WBE	I FH max.=9 m
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform GD
o E	20° - 40°
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WA2 und WR1a 2 WBE	I FH max.=10 m
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform GD
o E	20° - 40°
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WR1b 2 WBE	II FH max.=7,5 m
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform GD
o E	20° - 40°
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WA3 2 WBE	I FH max.=10 m
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Dachform GD
o E	20° - 40°
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WA4 2 WBE	II FH max.=10 m
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform GD
o E	20° - 40°

### HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

**IV. Hinweise und Empfehlungen**

**Verankerung des Oberflächenwassers**  
Zum Schutz des Wasserhaushalts im Sinne des 1. Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird zum Schutz des Wasserhaushalts dezentral in Zisternen zu sammeln und zu empfangen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen getrennt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Verankerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

Das Brauchwasser kann auch zur Löschwasserbereitstellung durch einen entsprechenden Anschluss genutzt werden. 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, Schwabstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

**Baugrunduntersuchungen**  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und 1997-2 - Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschafts- und Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

**Maßnahmen zum Bodenschutz**  
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftspastorische Maßnahmen, usw.).

Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Schutzmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 200; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln, darzustellen.

**Verdacht auf archaische Fundstellen**  
Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landschaftsarchäologie im Umfeld des Plangebiets keine konkreten Hinweise auf archaische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archaische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archaische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

**Bekanntgabe von Erdarbeiten**  
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige, Erhaltung und Ablieferungspflicht (§16-21 DStGH RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [lahd@archaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:lahd@archaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzugeben. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenutzte oder unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DStGH RLP ordnungswidrig sind und Geldbußen von bis zu 125.000 Euro gehandelt werden können (§ 33 Abs. 2 DStGH RLP).

**Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zeugen und Mauerbeesten). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauen Bestand). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

**Stellplatzsetzung, Private Stellplätze, Stellplatznachweis**  
Die Zahl der Stellplätze auf privaten Grundstücken wird durch die entsprechende Satzung der Stadt Vallendar geregelt. Die Satzung ist zu beachten.

**Satzung über den Schutz von Bäumen und Grünbeständen der Stadt Vallendar vom 21. Juli 1992**

**Löschwasserversorgung**  
Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222.
- Löschwasserreiche gem. DIN 14210.
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800).
- Große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- Offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestelle gem. DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugesperrt 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.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 3, 4 u. 9 BauNVO)**  
Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung  
– ein **Reines Wohngebiet** mit zwei Ordnungsbereichen (WR1a, WR1b) gemäß § 3 BauNVO,  
– ein **Allgemeines Wohngebiet** mit vier Ordnungsbereichen (WA1, WA2, WA3, WA4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**Zulässigkeiten und Ausnahmen:**  
**Reines Wohngebiet (WR)** (§ 3 (2) und (3) BauNVO)  
Zulässig im reinen Wohngebiet sind  
– Wohngebäude sowie  
– Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
**Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 3 (3) Nr.1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
– Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
– sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO)  
Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen  
– die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie  
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) S. 1 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
– Anlagen für Verwaltungen,  
– Gartenbaubetriebe sowie  
– Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)**  
Auf Flächen, die der Versorgung mit Wasser dienen, wird ein Wasserhochbehälter festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO) - Grund- und Geschosflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Für die Ordnungsbereiche WR1a, WR1b, WA1, WA2 und WA4 sind ein **GRZ** (Grundflächenzahl) von 0,3 und eine **GFZ** (Geschosflächenzahl) von 0,6 zulässig.

Für den Ordnungsbereich WA3 sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine **GFZ** (Geschosflächenzahl) von 0,8 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1 sowie WA2 mit **als Höchstmaß** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WA3 und WA4 mit **II Vollgeschosse als Höchstmaß** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA3 darf gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den übrigen Ordnungsbereichen gelten die Bestimmungen des § 19 (4) S. 2 BauNVO.

**3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:  
in den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1, WA2, WA3 und WA4 wird für Hauptgebäude das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 20° und 40° festgesetzt.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen und untergeordnete Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

**4. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)**  
**Dachform/Dachneigung**  
In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1, WA2, WA3 und WA4 wird für Hauptgebäude das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 20° und 40° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen und untergeordnete Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen mit geringeren geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

**5. Dacheinbauten (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**  
Der seitliche Abstand der einzelnen Dacheinbauten untereinander beträgt mindestens 1,5 m.

**6. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**  
Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke dürfen bis zu einer Höhe von höchstens 1,2 m über dem Straßenniveau ausgeführt werden.

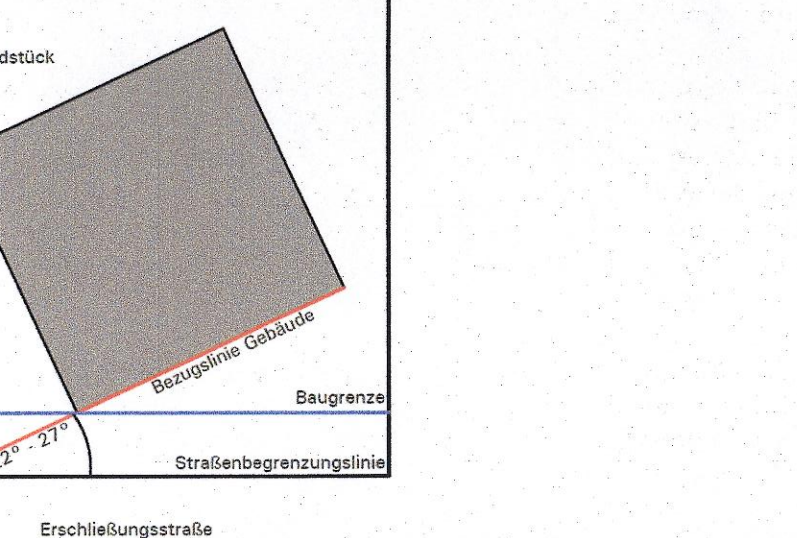
### TEXTFESTSETZUNGEN

**4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (1) und 2 BauNVO)**  
**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (1) und 2 BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA2, WA3 und WA4 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für den Ordnungsbereich WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Ordnungsbereich WA1 sind die Gebäude in einem Winkel von 22-27° zur Straßenbegrenzungslinie auf einer Linie gemäß der Planzeichnung auszurichten.



**Systemskizze Bauweise WA1**

Die Gebäude im Ordnungsbereich WA3 sind gemäß der Planzeichnung auszurichten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bebauung auf Grundstücken in zweiter Reihe.

**5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO), Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1, WA2 und WA4 dürfen gemäß § 23 (3) S. 2 BauNVO einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonnen, usw. bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor- und zurücktreten. Die zulässige Gesamtgröße der von der Baugrenze abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Carports und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie bspw. Mülltonnenbehälter, Fahrradboxen, Geräteschuppen, Gartenhäuser, usw. allgemein zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Geräteschuppen und Gartenhäuser dürfen ein Volumen von 50 m³ sowie eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Außerdem dürfen Geräteschuppen und Gartenhäuser nur auf den nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, errichtet werden.

**6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1, WA2, WA3 und WA4 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird auf maximal eine Wohnung begrenzt.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Anlegers auf Grundstücken in zweiter Reihe sowie der Verbandsgemeindewerke werden entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO)**

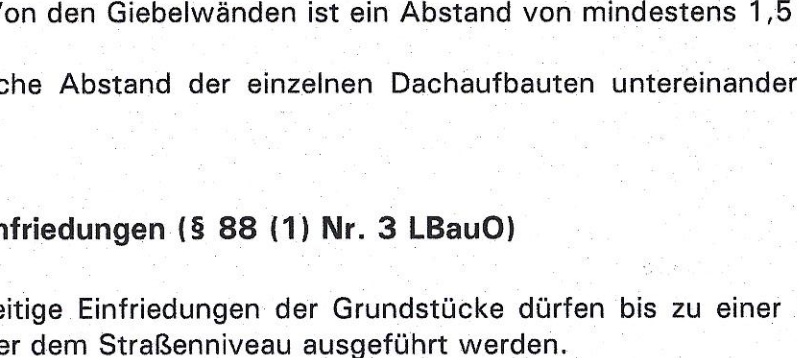
**1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)**  
In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b und WA2 darf die zur Straße gewandte gemeinsame Gebäudefront zweier Doppelhaushälften pro Gebäude 8 m nicht überschreiten.

**2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)**  
**Dachform/Dachneigung**  
In den Ordnungsbereichen WR1a, WR1b, WA1, WA2, WA3 und WA4 wird für Hauptgebäude das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 20° und 40° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen und untergeordnete Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen mit geringeren geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

**Dacheinbauten (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**  
In dem gesamten Baugelände dürfen Dacheinbauten und Dacheinschnitte (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufüberstehende Erker) insgesamt 2/3 der Traufhöhe einnehmen. Alle Sichtflächen der Aufbauten sind mit gleichem Material wie die Dachflächen zu verkleiden. Von den Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Der seitliche Abstand der einzelnen Dacheinbauten untereinander beträgt mindestens 1,5 m.

**2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**  
Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke dürfen bis zu einer Höhe von höchstens 1,2 m über dem Straßenniveau ausgeführt werden.



**Skizze zur Höhe baulicher Anlagen, unterer Bezugspunkt**  
Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**III. Landschaftspflegerische Festsetzungen**

**1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) i.V.m § 88 (1) Nr. 7 LBAuO**

Für die Ordnungsbereiche WR1a, WR1b, WA1, WA2 und WA4 wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken mindestens 40 % der Fläche als Grünfläche herzustellen sind. Im Ordnungsbereich WA3 sind auf privaten Baugrundstücken mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen.

Die o.g. Grünflächen sind jeweils 50 % flächig mit heimischen Laubgehölzen (groß-kronige Laubbäume, Ziersträucher; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Hauptgebäudevorderecke und Gehweg bzw. Straße) sind außer den Zufahrten, Zugängen und Kfz-Stellplätzen in diesem Sinne anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten.

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude auf mindestens 50 % über die Grundstücksbreite als flächig gepflanzte Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 50 % der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steinrändern oder Schottergärten, Abdichtung mit Folien, etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 50 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

Abweichend hiervon ist eine bis zu 70 % Versiegelung dieser Vorgartenflächen zulässig, wenn die Überschreitung nur durch Flächenbefestigungen in Form von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7) erfolgt.

### ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Reines Wohngebiet
0,4	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl
0,2	Geschosflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbereitstellung sowie für Abfrieren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Wasser
	Elektrizität
	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Spielfeld
	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung von Bäumen
	Sonstige Pflanzenzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Kennzeichnung für Leitungsrecht Anlieger
	Abgrenzung ungesicherter Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Früherung der Hauptgebäude
	Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
	Katasterlinie
	Flurstücknummer
	Maßstab in Meter
	Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
	Mischwasserkanal
	Wasserleitung
	Stromleitung, unterirdisch
	Stromleitung, oberirdisch
	Planzeichen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß LBAuO)
	Geneigtes Dach

### HINWEISE ZU DEN DATENGRUNDLAGEN

**Datengrundlage zum Kataster**  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Vallendar am 02.07.2019

**Ver- und Entsorgungslösungen**  
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

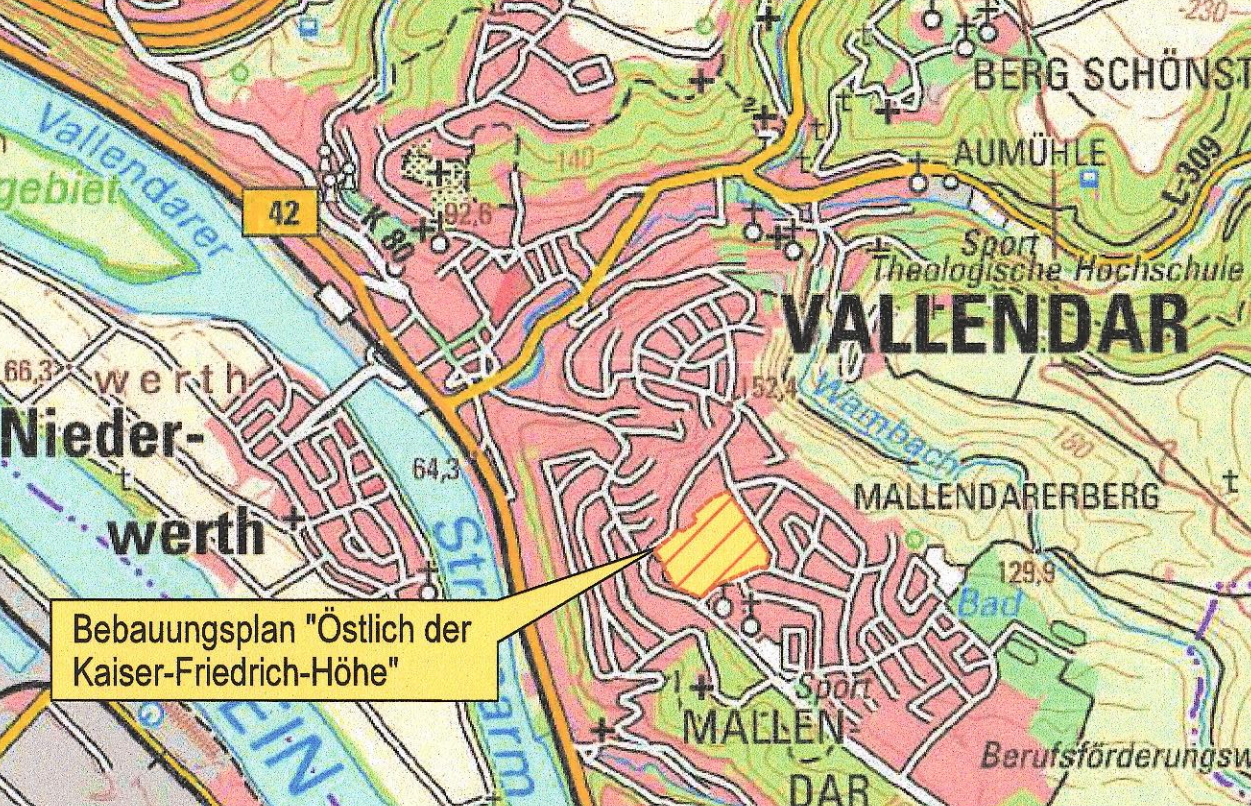
### RECHTSGRUNDLAGEN

epros	Datum	Name
bee	November 2020	Bekanntm.
ge	November 2020	Stabs.
gpr	November 2020	Bekanntm.

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

**Maßstab: 1:1000**

### ÜBERSICHT ohne Maßstab



Stadt Land-Plan-Plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Geschäftsbereich Friedrich Hochberg  
Dipl.-Ing. Stadlplanner  
Sasken von Brühl  
Dipl.-Ing. Ingrid Grottel

PKS 56874  
Rheingebirgskolzen  
Am Hecken 14  
56194 Boppard-Bucholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zama@sthd-land-plus.de  
www.sthd-land-plus.de

**Stadt Vallendar**  
**Verbandsgemeinde Vallendar**  
**Bebauungsplan "Östlich der Kaiser-Friedrich-Höhe"**

Verfahren nach § 13 BauGB  
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vallendar, Boppard-Buchholz, Oktober 2019