

Bebauungsplan

# "Gartenstadt" 5. Änderung

der Stadt Vallendar

## Textfestsetzungen



|                   |           |            |
|-------------------|-----------|------------|
| Verbandsgemeinde: | Vallendar |            |
| Stadt:            | Vallendar |            |
| Gemarkung:        | Vallendar | Mallendar  |
| Flur:             | 21 und 22 | 6, 7 und 8 |

### Satzungsausfertigung

Stand: August 2020

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

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



|                   |                  |              |                   |
|-------------------|------------------|--------------|-------------------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Vallendar</b> | <b>Flur:</b> | <b>21 und 22</b>  |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Vallendar</b> | <b>Flur:</b> | <b>6, 7 und 8</b> |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Mallendar</b> |              |                   |

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung**
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, Rathausplatz 13 in 56179 Vallendar, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| II. Art und Maß der baulichen Nutzung.....                 | 3 |
| III. Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlage ..... | 4 |
| VIII. Hinweise .....                                       | 5 |
| a) Bestandsschutz .....                                    | 5 |
| b) Archäologie.....  | 5 |
| c) Baugrund und Bodenschutz .....                          | 5 |
| d) Hinweise zum Artenschutz .....                          | 6 |
| e) Niederschlagswasser.....                                | 6 |
| f) Flächenbefestigung .....                                | 6 |

Für die 5. Änderungen gelten nachfolgend **durch** Streichungen oder Unterstreichung markierte geänderte Festsetzungen.

**Die übrigen Festsetzungen der behalten für die 5. Änderung weiterhin Gültigkeit.**

## II. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die Festsetzung II f wird wie folgt ersetzt:

- f) ~~Generell darf im ganzen Plangebiet an der hangaufwärts liegenden Gebäudefront nur ein Vollgeschoss innerhalb senkrechter Umfassungswände errichtet werden.~~

Die Traufhöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der

- straßenseitige Fassade bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße (lotrecht von der Fassade auf die Erschließungsstraße gemessen) bei Festsetzung TH Höhe ohne nähere Bezeichnung
- für die straßenseitige Fassade bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände bei Festsetzung TH Höhe mit der Bezeichnung "GOK"
- für die bergseitige Fassade bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände bei Festsetzung TH Höhe mit der Bezeichnung "GOK berg"

Der untere Bezugspunkt geht aus der Eintragung in der Planzeichnung bzw. der Legende hervor.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Für Neubauten auf Grundstücken, die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der 5. Änderung mit Gebäuden mit geneigten Dächern bebaut waren, gilt die Bestandshöhe. Die Bestandshöhe ist vor Abriss durch Vorlage der Baugenehmigung, nach welcher das Gebäude errichtet wurde, zu dokumentieren. Sofern keine alten Baugenehmigungen vorliegen, ist die Bestandshöhe durch einen öffentlich bestellten Vermesser zu dokumentieren. Der jeweilige Nachweis ist dem Bauantrag beizufügen.

In den Bereichen ohne die Festsetzung "FD" gilt die festgesetzte Traufhöhe für Gebäude mit Satteldächern und Walmdächern bzw. geneigten Dächern über 5° Dachneigung. Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Höhe für das oberste Vollgeschoss zzgl. 0,3 m für die Attika, die Gesamthöhe von Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss darf die festgesetzte Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden, die mit einem Pfeil gekennzeichnet ist.

Bei der Festsetzung mehrerer unterer Bezugspunkte sind alle Höhen einzuhalten, auch wenn die Einhaltung z.B. der Traufhöhe bergseits dazu führt, dass die Traufhöhe straßenseits nicht ausgenutzt werden kann.

- g) Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu einer Grenze von 0,5 überschritten werden.

### III. Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 6, BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Die Festsetzung III a Satz 1 wird wie folgt ersetzt:

- a) ~~Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer – auch mit gegeneinander versetzten Dachflächen – sowie Walmdächer zulässig.~~

In den Bereichen mit der Festsetzung "FD" sind nur Flachdächer zulässig; in den Bereichen ohne die Festsetzung "FD" sind Satteldächer - auch mit gegeneinander versetzten Dachflächen - sowie Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Festsetzung III f wird wie folgt ersetzt:

- f) Im gesamten Baugebiet dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nur ~~50%~~ 2/3 der Trauflänge einnehmen. Alle Sichtflächen der Aufbauten sind mit gleichem Material wie die Dachflächen zu verkleiden.

Staffelgeschosse sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.

Die Festsetzung III i wird neu aufgenommen:

- i) Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude mindestens 30 % über die Grundstücksbreite als flächig bepflanzte Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten 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 30 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

Die Breite von Grundstückszufahrten darf 6 m je Grundstück nicht überschreiten. Hierzu zählen auch Zufahrten zu Stellplätzen aus dem öffentlichen Straßenraum.

## VIII. Hinweise

### a) Bestandsschutz

Eine Abweichung von folgenden Festsetzungen ist auf Grundstücken die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 25.08.2020 genehmigt wurde und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 62 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), letztgültige Fassung) genehmigungsfrei ist.  
oder
2. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 61 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), letztgültige Fassung) das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändert.  
oder
3. die Änderung oder Nutzungsänderung ausschließlich das Instandhalten der baulichen Anlage mit dem Ziel der Erhaltung der baulichen Substanz zum Schutz vor Verfall, zur Erhaltung des genehmigten Gebrauchs oder zur Beseitigung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind, beinhaltet.  
oder
4. die Änderung oder Nutzungsänderung der Energieeinsparung dient. Hierunter fallen auch Erweiterungen der baulichen Substanz um einen Nebenraum der ausschließlich der Unterbringung einer Heizungs- oder Lüftungsanlage dient.

### b) Archäologie

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie stuft das Plangebiet aus topografischen Gesichtspunkten als archäologischen Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen nach § 19 Abs. 1 DSchG fachgerecht untersucht werden müssen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§16 bis 21 DSchG wird hingewiesen. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist per E-Mail an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch an 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG mit einer Geldbuße von bis zu einhundertzwanzigtausend Euro geahndet werden können.

### c) Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

**d) Hinweise zum Artenschutz**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Der etwaige Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. März des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben / Zwischenquartiernutzung von Fledermäusen) erfolgen. Unabhängig von dem Zeitraum des Abrisses von Gebäuden gelten die Regelungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (z.B. Tötungsverbot und Nest-/ Quartiersschutz des Einzelindividuums), so dass ganzjährig vor Abriss von Gebäuden mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind.

**e) Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

**f) Flächenbefestigung**

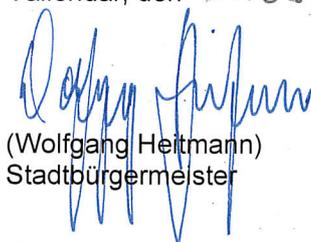
Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

**Ausfertigung:**

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

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Vallendar, den 17.09.2020

  
(Wolfgang Heitmann)  
Stadtbürgermeister



