

vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Urbarer Straße 19"

mit Teilaufhebung der 1. & 2. Änderung  
»des Bebauungsplanes Nr. 1.3 für das Teilgebiet „Orts-  
kern Mallendar“«



der Stadt Vallendar

### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Stadt:	Vallendar
Gemarkung:	Mallendar
Flur:	5
Flurstück:	85/3

**Satzungsausfertigung**

Stand: März 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

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>Gemarkung:</b>	<b>Vallendar</b>	<b>Flur:</b>	<b>5</b>

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- 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 (Landesnatuschutzgesetz - 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), 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

#### Zusätzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten)
- DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten)
- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen) zu DIN EN 1997-1),
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

#### Hinweis:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3 Überbaubare Fläche, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	1
1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	1
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
<b>3 Hinweise .....</b>	<b>2</b>
3.1 Hinweise zum Artenschutz .....	2
3.2 Archäologie.....	2
3.3 Baugrund und Bodenschutz .....	2
3.4 Niederschlagswasser.....	2
3.5 Flächenbefestigung .....	3

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO*

Das Gebiet wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO*

Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen entnommen werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

### **1.3 Überbaubare Fläche, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO*

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Treppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Frei auskragende Dachüberstände dürfen die überbaubaren Flächen um bis zu 1 m überragen.

### **1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die Höchstzahl der Wohnungen in dem nördlichen Bestandsgebäude wird mit 2 Wohnungen und in dem südlichen neu zu errichtendem Gebäude mit 1 Wohnung pro Einzelhaus.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem verbindlichen Vorhabenplan.

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt Vallendar.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Hinweise zum Artenschutz**

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

#### **3.2 Archäologie**

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 Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 – 21 DSchG RLP wird hingewiesen.

#### **3.3 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. Die Einbeziehung der Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

#### **3.4 Niederschlagswasser**

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

### 3.5 Flächenbefestigung

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

#### Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Vallendar, den 06.05.2022

  
(Wolfgang Heitmann)  
Stadtbürgermeister

