

Hat vorgelegen:

06. Aug. 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Wasserwerk"



der Ortsgemeinde Niederwerth

## Textfestsetzungen

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Verbandsgemeinde: | Vallendar   |
| Ortsgemeinde:     | Niederwerth |
| Gemarkung:        | Niederwerth |
| Flur:             | 8 und 15    |

### Genehmigungsfassung

Stand: April 2021

**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)



Hat vorgelegen:

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

06. Aug. 2021

Seite 1

„Ehemaliges Wasserwerk“, Ortsgemeinde Niederwerth

April 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ortsgemeinde:

Niederwerth

Gemarkung:

Niederwerth

Flur:

8 und 15

#### 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)
- 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 (Landesnatorschutzgesetz - 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, 56179 Vallendar, während der Dienststunden eingesehen werden.

Hat vorgelegen:

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

06. Aug. 2021

Seite II

„Ehemaliges Wasserwerk“ – Ortsgemeinde Niederwerth

April 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 1        |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 1        |
| 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....  | 1        |
| 1.2.2 Höhe der baulichen Anlage .....   | 1        |
| 1.3 Bauweise .....  | 1        |
| 1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....  | 2        |
| <b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>2</b> |
| 2.1 Gestalterische Festsetzungen .....  | 2        |
| 2.1.1 Dachgestaltung .....  | 2        |
| 2.1.2 Werbeanlagen.....   | 2        |
| 2.1.3 Fassadengestaltung.....   | 2        |
| 2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....   | 4        |
| <b>3 Grünordnerische Festsetzung .....</b>  | <b>4</b> |
| 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen .....                 | 4        |
| 3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....              | 4        |
| 3.3 Erhalt von Baumbestand .....  | 5        |
| 3.4 Gestaltung der nicht baulich genutzten Bereiche innerhalb des sonstigen Sondergebiets ..... | 5        |
| <b>4 Hinweise .....</b>   | <b>5</b> |
| 4.1 Hochwasser .....  | 5        |
| 4.2 Archäologie .....   | 5        |
| 4.3 Baugrund und Bodenschutz .....  | 6        |
| 4.4 Hinweise zum Artenschutz .....  | 6        |
| 4.5 Niederschlagswasser.....  | 6        |
| 4.6 Flächenbefestigung .....  | 6        |

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Sonstiges Sondergebiet

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Festgesetzt ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit, Bildung, Soziales und Kultur“.

Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zur Durchführung von:

- kulturellen Veranstaltungen, Vereinsveranstaltungen und Ausstellungen zulässig.

Zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft, jedoch nur in Verbindung mit Vereinsveranstaltungen und öffentlichen kulturellen Veranstaltungen. Der Schank- und Speisebetrieb darf dabei nicht Hauptzweck der Veranstaltung sein und muss dieser untergeordnet werden.
- Kraftfahrzeugstellplätze in den festgesetzten Flächen
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO

#### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer absoluten Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> für Gebäude und einer absoluten Geschossfläche von 480 qm festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des vorhandenen nicht aufgeschütteten Geländes an der Nordfassade bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

### 1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die absolute Gebäudelänge darf 21,50 m nicht überschreiten.

## 1.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 1 Wohnung nach den Vorgaben der Festsetzung Nr. 1.1.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen

#### 2.1.1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 3° zulässig.

#### 2.1.2 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die nach § 62 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RP genehmigungsfrei sind.

Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete, nicht blinkende Werbeanlagen zulässig.

#### 2.1.3 Fassadengestaltung

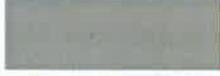
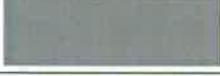
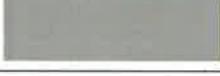
Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind folgende RAL-Farben zulässig:

Grundfarbe Gelb und Beige

| RAL-Nummern | RAL-Farbe     |  | Fassade |
|-------------|---------------|--|---------|
| 1000        | Grün-beige    |  | x       |
| 1001        | Beige         |  | x       |
| 1002        | Sandgelb      |  | x       |
| 1013        | Perlweiß      |  | x       |
| 1014        | Elfenbein     |  | x       |
| 1015        | Hellelfenbein |  | x       |
| 1024        | Ockergelb     |  | x       |
| 1035        | Perlbeige     |  | x       |

Hat vorgelegen:

Grundfarbe Grau

| RAL-Nummern | RAL-Farbe      |  | Fassade |
|-------------|----------------|--|---------|
| 7000        | Fehgrau        |    | x       |
| 7001        | Silbergrau     |    | x       |
| 7004        | Signalgrau     |    | x       |
| 7030        | Steingrau      |    | x       |
| 7032        | Kieselgrau     |    | x       |
| 7034        | Gelbgrau       |    | x       |
| 7035        | Lichtgrau      |    | x       |
| 7038        | Achatgrau      |   | x       |
| 7040        | Fenstergrau    |  | x       |
| 7042        | Verkehrsgrau A |  | x       |
| 7044        | Seidengrau     |  | x       |
| 7045        | Telegrau 1     |  | x       |
| 7046        | Telegrau 2     |  | x       |
| 7047        | Telegrau 4     |  | x       |
| 7048        | Perlmausgrau   |  | x       |

## 2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Für die Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Als Stellplätze für kulturelle Veranstaltungen, Vereinsveranstaltungen und Ausstellungen sind auf dem Flurstück 3, Flur 15, Gemarkung Niederwerth mind. 6 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Die darüber hinausgehenden notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) für kulturelle Veranstaltungen, Vereinsveranstaltungen und Ausstellungen können ausnahmsweise auf der öffentlichen Parkfläche nachgewiesen werden.

## 3 Grünordnerische Festsetzung

### 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm            3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm        3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Heister:                                        v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher:                                    v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

- StU     = Stammumfang
- 3 x v    = dreimal verpflanzt
- m.B.    = mit Ballen
- v. Hei. = verpflanzte Heister
- v. Str.  = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### 3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standorttypische hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sollen einen Abstand von 10 - 12 m untereinander sowie zu vorhandenen Bäumen aufweisen.

Zulässige Sorten sind:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Die Baumpflanzungen sollten aus gestalterischen Gründen möglichst auf eine Baumart aus der Auswahl gemäß der Pflanzliste beschränkt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die allgemeinen Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen nach Festsetzung 3.1 sind zu beachten.

### 3.3 Erhalt von Baumbestand

Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Laubbaumbestand ist zu sichern, die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Zulässig sind schonende Pflegeschnitte.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist und von einer qualifizierten Fachkraft zuvor bestätigt wird.

### 3.4 Gestaltung der nicht baulich genutzten Bereiche innerhalb des sonstigen Sondergebiets

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind als Grünflächen zu erhalten und zu unterhalten.

Für Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig.

## 4 Hinweise

### 4.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung HQ 10.

### 4.2 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.

Hat vorgelegen:

06. Aug. 2021

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Seite 6

„Ehemaliges Wasserwerk“ – Ortsgemeinde Niederwerth

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

April 2021

#### 4.3 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. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

#### 4.4 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-/ Quartierschutz des Einzelindividuums), so dass nach § 24 Abs. 3 LNatSchG ganzjährig vor Abriss von Gebäuden mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt werden soll, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

#### 4.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

#### 4.6 Flächenbefestigung

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



Ortsbürgermeister

11. Aug. 2021

*(Handwritten signature)*  
*(Handwritten name: B. J. ...)*



Behört zum Bescheid

vom 11.08.2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Koblenz, den 11.08.2021

2499\_Festsetzungen.docx