

**Stadt Vallendar  
Verbandsgemeinde Vallendar**

**Aufstellung Bebauungsplan  
„Östlich der Kaiser-Friedrich-Höhe“**

**Textfestsetzungen/Begründung**

**Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

**Verfahren nach § 13 BauGB**

**Stand: November 2020**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vallendar**



**Stadt-Land-plus GmbH**

**Büro für Städtebau  
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b> .....	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>Landschaftspflegerische Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>10</b>
<b>B)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>13</b>
1.	Grundlagen der Planung .....	13
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	13
1.2	Bauleitplanverfahren.....	13
1.3	Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Stadtgebiet .....	14
1.4	Bestandssituation .....	16
1.5	Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur.....	16
1.6	Nutzungsstruktur .....	18
2.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung.....	20
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	20
2.2	Bauleitplanung.....	23
3.	Planungskonzeption .....	25
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	25
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
4.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)....	27
4.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (1) und (2) BauNVO) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	28
4.5	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).....	30
4.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	31
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO).....	31
5.1	Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO).....	31
5.2	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr.1 LBauO).....	32
5.3	Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	32
6.	Landschaftspflegerische Festsetzungen .....	33
6.1	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 .....	33
7.	Ver-und Entsorgung .....	34
7.1	Wasserversorgung .....	34
7.2	Abwasserentsorgung.....	34
7.3	Energieversorgung .....	34
7.4	Abfallentsorgung .....	34
7.5	Telekommunikation.....	34
8.	Umweltbelange .....	35
9.	Zusammenfassung.....	37



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



## A) 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 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

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

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

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

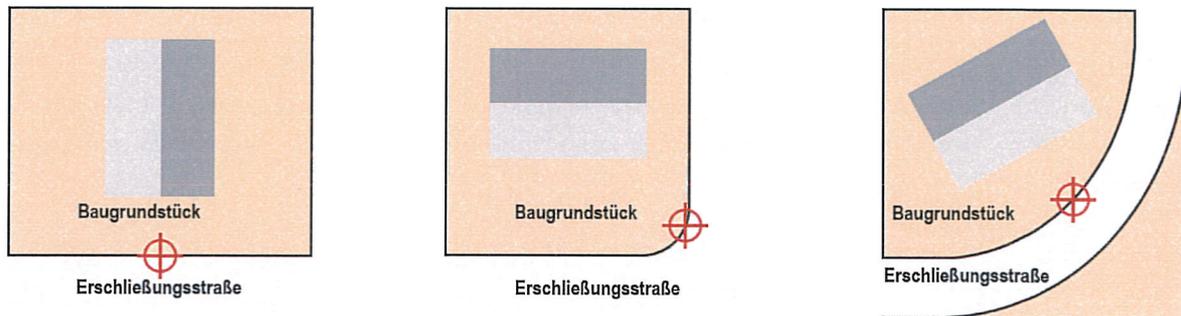


Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

Ordnungsbereiche WR1a, WA2, WA3, WA4:	max. 10,0 m
Ordnungsbereich WR1b	max. 7,5 m
Ordnungsbereich WA1:	max. 9,0 m

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Unterer Bezugspunkt: Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



#### Skizze zur Höhe baulicher Anlagen, unterer Bezugspunkt

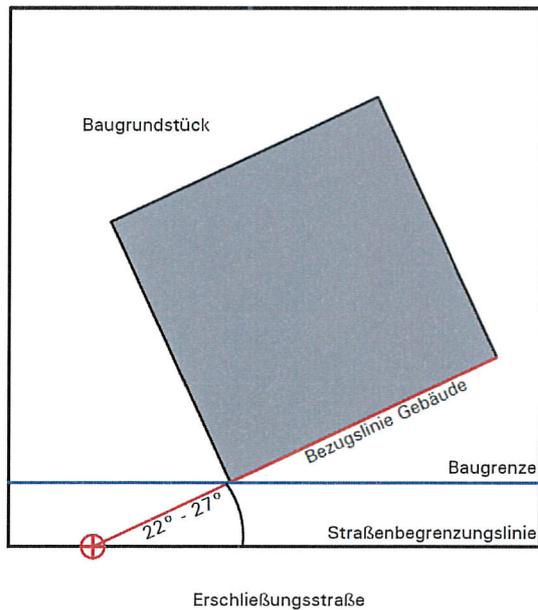
Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

#### 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, Eingangszonen, usw. bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor- und zurücktreten. Die zulässige Gesamtlänge 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** unzulässig.

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 m<sup>3</sup> 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 Anliegers 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 geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

### **Dachaufbauten**

Im gesamten Baugebiet dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) insgesamt 2/3 der Trauflänge einnehmen. Alle Sichtflächen der Aufbauten sind mit gleichem Material wie die Dachflächen zu verkleiden. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Der seitliche Abstand der einzelnen Dachaufbauten 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.



### **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 (großkronige Laubbäume, Ziersträucher; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Hauptgebäudevorderkante 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 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 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 Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7) erfolgt.



#### **IV. Hinweise und Empfehlungen**

##### **Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen 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, Schwebstoffe) 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 Landschaftsbau - 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 Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische 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 Bauschuttmaterialien 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 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln, darzustellen.



### **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie im Umfeld des Plangebiets keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

### **Bekanntgabe von Erdarbeiten**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG 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, Zaun- und Mauereidechse). 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 rückzubauender Bestandsgebäude). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

### **Stellplatzsatzung, Private Stellplätze, Stellplatznachweis**

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken 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**

Zweck dieser Satzung ist es, Bäume und Grünbestände zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.



### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN14220 (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 zugestellt 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.