

## Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) **i.V.m. 4a (3)** BauGB

**Hinweis:** Die im Vergleich zur 1. Entwurfssfassung (Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) erfolgten Änderungen und Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

### Präambel

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ ersetzt dieser nach Inkrafttreten vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wildburg“ (Inkrafttreten am 29.11.2018). Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wildburg“ weiterhin unverändert in Kraft.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl 2015 S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung;

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021; (BGBl. I S. 2598, 2716) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S.516) in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

## Textteil zum Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>1.</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr.1 BauGB                                  |
| <b>1.1</b> | <b>Urbane Gebiete (MU 1 u. MU 2)</b>   | § 6 a BauNVO  |
| 1.1.1      | Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe.   | § 6 a (2) BauNVO                                    |
| 1.1.2      | Hiervon abweichend sind im Urbanen Gebiet <b>MU 1</b> im Erdgeschoss an den Straßenseiten Wohnnutzungen nicht zulässig.  | § 6 a (4) Nr. 1 BauNVO                              |
| 1.1.3      | Die nach § 6 a (2) Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 6 a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) u. (6) BauNVO   |
| <b>2.</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1</b> | <b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl</b>   |   |
| 2.1.1      | Die jeweils zulässige Grundflächenzahl, Grundfläche und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde.  |   |
| <b>2.2</b> | <b>Höhe baulicher Anlagen</b>  |   |
| 2.2.1      | Die als Höchstmaß in m ü. NHN <sup>1</sup> als Attikahöhe festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.  |   |
| 2.2.2      | Als Bezugspunkt bei Flachdächern wird die Höhe der Attika (AH) festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.  | § 18 (1) BauNVO                                     |

*Definition der Attikahöhe / Oberkante Attika (OKA): Die Attikahöhe wird gemessen am höchsten Punkt der über den Dachrand / die Dachfläche herausragenden Außenwand bzw. der wandartigen Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.*

<sup>1</sup> Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

## Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) **i.V.m. 4a (3)** BauGB

- 2.2.3 Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die nach Ziffer A 2.2.1 maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine, Heizung-/ Lüftungseinrichtungen, Sat-/ Antennenanlagen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes handelt. § 18 (1) BauNVO
- Hiervon abweichend sind aufgeständerte Solaranlagen (z.B. thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Attika und ohne eine Flächenbeschränkung zulässig.
- 2.2.4 Technische Dachaufbauten müssen zur Attika einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. § 18 (1) BauNVO
- 2.3 Vollgeschosse** § 20 (1) BauNVO
- 2.3.1 Die als Mindest- und Höchstmaß festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. § 23 (1) BauNVO
- 3. Ver- und Entsorgungsanlagen** § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 4. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drain-, Fugenpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.
- Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

**5. Öffentliche Parkplatzfläche**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind öffentliche und private Stellplatznutzungen zulässig.

5.2 Im Bereich der überlagerten festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung **PV** ist eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen zulässig. Hinweis: Eine Blendung von Verkehrsteilnehmer und von benachbarten Nutzungen ist sicher auszuschließen.

5.3 Im Bereich der überlagerten festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung **GA** ist nur die Anlage von Garagen / Carports zulässig. Hinweis: Siehe auch folgende Ziffer A 6.1.

**6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen:**

Die gemäß Ziffer A 5.3 festgesetzten Garagen / Carports sind zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung **wandseitig dreiseitig geschlossen sowie zu überdachen** und **mit einer Luftschalldämmung von > 20 dB** herzustellen bzw. einzuhausen.

**6.2** Die Inbetriebnahme der gemäß Ziffer A 5 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist bis zum Zeitpunkt der vollständigen baulichen Herstellung der gemäß Ziffer A 5.3 und A 6.1 festgesetzten Garagen / Carports **unzulässig**.

§ 9 (2) Nr.2 BauGB

**6.3 Passive Schallschutzmaßnahmen: Maßgeblicher Außenlärmpegel und schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in deren nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (2018-01) nachweislich und dauerhaft zu erfüllen.

Die Anforderungen sind fassadenbezogen jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) **i.V.m. 4a (3)** BauGB

Weiterhin sind bei den gekennzeichneten Fassadenbereichen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sowie für schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24. BImSchV - Verkehrswege -Schallschutzmaßnahmenverordnung aufgeführt.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude / Wohnungen mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

### 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 7.1 Im Bereich der in der Planzeichnung als „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Nutzungen, welche die Verkehrssicherheit in Form von Sichthindernissen beeinträchtigen können, unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit liegt vor, wenn Sichthindernisse innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) 0,80 m über die zukünftige Ausbauhöhe der öffentlichen Parkplatzein- bzw. -ausfahrt hinausragen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO

### 1. Materialien und Farben zur Gestaltung der bauliche Anlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Für Dacheindeckungen und die Gestaltung von Wandaußenflächen sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

### 2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 2.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen die Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO i.V.m.  
§ 19 (4) BauNVO Satz 3

Die Anlage und flächige Abdeckung von Grün-/ Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

**3. Dachformen und Dachneigung** § 88 (1) Nr. 1 LBauO

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

**C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

**1. Anlage der privaten Freiflächen**

1.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.1.1 Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig zu begrünen und mindestens zu 30% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden. Bauliche Anlagen, (mit Ausnahme von erforderlichen Geländeabstützungen und Einfriedungen) sind in diesem Bereich unzulässig.

1.1.2 Flächen mit der Ordnungsziffer ② sind flächig zu begrünen und mindestens zu 30% der Fläche mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen als Staudenbeete, als extensive Blühwiesenstreifen, als standortheimische Gehölzbepflanzungen oder als Kombination dieser Bepflanzungsarten herzustellen. Bauliche Anlagen, (mit Ausnahme von erforderlichen Geländeabstützungen und Einfriedungen) sind in diesem Bereich unzulässig.

1.1.3 Bei einer vorhabenbedingt zulässigen Rodung von gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Vallendar<sup>2</sup> geschützten Bäumen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind folgende Ersatzpflanzungen durchzuführen:

Als Ersatz ist jeweils ein Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Empfehlenswert sind klimaangepasste Baumarten, wie z.B. gemeine Hopfenbuche, Feldahorn, Ahornblättrige Platane, Zerreiche. Ökologisch gleichwertige Arten sind zulässig.

Mindestpflanzqualität: 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Die festgesetzte Pflanzqualität darf nicht unterschritten werden. Eine höhere Qualität ist zulässig.

Die Ersatzanpflanzungen sind im Geltungsbereich nach Beendigung der Baumaßnahme zu einem fachgerechten Zeit-

<sup>2</sup> Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen der Stadt Vallendar vom Mai 2022



punkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen. Die Ersatzanpflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

- 1.2 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Altbäume sind unter Beachtung der DIN 18920 (insbesondere bei Baugruben und Leitungsräben) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Falle eines unvermeidbaren Abganges sind pro Baumverlust 3 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mit mind. 20 cm im Jahr des Baumabganges, spätestens aber zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode als Ersatzmaßnahme auf dem Baugrundstück bzw. auf der Parkplatzfläche zu pflanzen. Davon hat mindestens eine Ersatzpflanzung am ehem. Altbaumstandort bzw. dessen direktem Umfeld zu erfolgen.

- 2. Dachbegrünung / Verpflichtung zu Solaranlagen** § 9 (1) Nr. 20 BauGB / § 9 (1) Nr.23 b BauGB

- 2.1 Alle Flach- und flachgeneigten Dächer (Dachneigungen 0 bis 15 Grad) sind mindestens zu 80 % der jeweiligen Dachfläche (mindestens) extensiv zu begrünen<sup>3</sup>, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

---

<sup>3</sup> unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

**D. Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen**

**§ 1a (3) Satz 4** u. § 9 (6) BauGB

**Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz**

**Vögel:**

Die Rodung, der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, das Abschneiden, auf den Stock setzen oder das Beseitigen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

Falls Rodungen, außerhalb des stattgegebenen Zeitraumes zwingend notwendig sind, sind diese Arbeiten dann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und bei Bedarf nach Einholung einer Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) durch einen Experten/Faunisten zu begleiten (**ökologische Baubegleitung**). Die betroffenen zu rodenden Gehölze sind durch einen Experten unmittelbar vor Durchführung der Rodungsarbeiten auf Vogelvorkommen hin zu kontrollieren. Sollten Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine Aktivitäten festgestellt werden sind die Rodungsarbeiten unverzüglich durchzuführen.

Bei zwingend notwendigen **Abriss-/Sanierungsarbeiten außerhalb** des o.a. Zeitraumes (zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar), sind ebenfalls die Arbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und bei Bedarf nach Einholung einer Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) durch einen Experten/Faunisten zu begleiten (**ökologische Baubegleitung**). Die Abriss-/Sanierungsarbeiten sind dann durch einen Experten unmittelbar vor Durchführung der Abriss-/Sanierungsarbeiten auf Vogelvorkommen hin zu kontrollieren. Sollten Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine entsprechende Aktivitäten festgestellt werden, sind die Abriss-/Sanierungsarbeiten unverzüglich durchzuführen. (s. **Maßnahme V 1** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).



## Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB

Beim Gebäudeabriss/ bei der Gebäudesanierung können potenziell Bruthabitate von Vögeln betroffen sein / verloren gehen. Zum Ausgleich ist die Anbringung von vier künstlichen Nistkästen (zwei Nisthöhlenkästen und zwei Halbhöhlennistkästen) durch einen Faunisten/Experten an geeigneten Bestandsbäumen / Gebäudefassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzunehmen.

Bei einem Gebäudeabriss/ einer Gebäudesanierung in den Wintermonaten (1. Oktober – 28. Februar) ist diese Anbringung spätestens abrissbegleitend durchzuführen. Bei einem Abriss/ einer Sanierung in den Sommermonaten (1. März – 30. September) ist ein Anbringen der Kästen in den Wintermonaten des Jahres zuvor vorzusehen (s. **Maßnahme V 2** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen werden folgende Empfehlungen gegeben: Frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sollten nach dem aktuellen Stand der Technik markiert bzw. deren Transparenz auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad reduziert werden (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

### **Fledermäuse:**

Vor Beginn und begleitend zu **Gebäudeabriss-, Fassadensanierungs- und Rodungsarbeiten** ist eine **ökologische Baubegleitung** durch einen Faunisten durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen der Bauvorhaben gewährleistet.

**Abbruch bzw. Baumaßnahmen** sind vorzugsweise in den Wintermonaten zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen (s. **Maßnahme V 3** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Falls **Baumaßnahmen/Abrissarbeiten** am Wohngebäude und an der alten Stadthalle außerhalb des empfohlenen Zeitraums notwendig werden, sind diese Arbeiten dann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und bei Bedarf nach Einholung einer Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) durch einen Experten/Faunisten zu begleiten (s. **ökologische Baubegleitung**). Die Gebäude sind durch diesen Experten unmittelbar vor Durchführung der Baumaßnahmen/Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen hin zu kontrollieren. Sollten besetzte Quartiere der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren.

## Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB

Sollten keine besetzten Quartiere festgestellt werden, sind Abrissarbeiten unverzüglich durchzuführen.

Vor Beginn von unvermeidbaren **Rodungsarbeiten** außerhalb des empfohlenen Zeitraums sind diese Arbeiten nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und bei Bedarf nach Einholung einer Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) durch einen Fledermausexperten zu begleiten (s. **ökologische Baubegleitung**).

Höhlen, Spalten, Rindenrisse und andere potenzielle Quartierrequisiten an Bäumen sind auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen durch einen Experten/Faunisten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ersatzquartiere möglich (s. **Maßnahme V 4** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Vor Abriss der Gebäude ist durch einen Experten/Faunisten zu prüfen, welche Fledermaus-Sommerquartiere von welchen Fledermausarten betroffen sein könnten. Anhand der daraus resultierenden Ergebnisse ist die Anzahl der vor Abriss der Gebäude anzubringenden künstlichen Fledermausquartieren festzulegen. Der Ersatz hat dann im Verhältnis 1:1 zu erfolgen.

Durch einen Fledermaus-Experten sind anhand dieser Ermittlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans an geeigneten Bestandsbäumen/Gebäudefassaden künstliche Fledermausquartiere anzubringen, z.B. in Form von Fledermausflachkästen. Bei einem Gebäudeabriss in den Wintermonaten ist diese Anbringung spätestens bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Bei einem Abriss/ einer Sanierung in den Sommermonaten ist das Anbringen der Kästen bis Ende Februar des Abrissjahres vorzusehen (s. **Maßnahme V 5** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Hinweis: Um zu verhindern, dass Fledermäuse in die alte Stadthalle fliegen und dort zu Schaden kommen, sind alle Fenster des Gebäudes geschlossen zu halten (s. **Maßnahme V 6** Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

**Insektenfreundliche Leuchtmittel:** Zum Schutz der Insektenfauna sollten für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten

nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

**Archäologie:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

**Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge:**

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Vallendar liegt eine Sturzflutgefahrenkarten vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem

Link: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>. Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.

**DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=7](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7)

**Brandschutz:**

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der

Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

**Baugrunduntersuchung:**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

**Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG):**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

**Satzung der Stadt Vallendar über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

Es wird auf die Inhalte und Regelungen der o.a. Stellplatzsatzung der Stadt Vallendar (ausgefertigt am 15.05.2013) verwiesen.

## **Stadt Vallendar, Bebauungsplan „Alte Stadthalle“**

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) **i.V.m. 4a (3)** BauGB

### **DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften, DWA-Merkblätter / Regelwerke sowie die aufgeführte FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 können bei der VG Vallendar, Rathausplatz 13, 56179 Vallendar eingesehen werden.

### **Ausfertigung:**

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

Vallendar, den

(Wolfgang Heitmann)  
Stadtbürgermeister