

Bebauungsplan

"Auf der Insel – Unterm Goessel" 5. Änderung (Neufassung)

der Stadt Vallendar



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Stadt:	Vallendar
Gemarkung:	Vallendar
Flur:	28, 29 und 30

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
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt: Vallendar**Gemarkung: Vallendar****Flur:****28, 29 und 30**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

1 Hinweis auf aktuelle Grundlagen	1
2 Hinweis zum Bestandsschutz	1
3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
3.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	2
3.2.2 Höhe der baulichen Anlage	2
3.3 Bauweise und Hausformen.....	3
3.4 Gebäudestellung.....	3
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	4
3.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	4
4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1 Gestalterische Festsetzungen.....	5
4.1.1 Zulässige Dachformen und Gestaltung der Dachgeschosse	5
4.1.2 Dacheindeckung	5
4.1.3 Dachaufbauten.....	6
4.1.4 Dachüberstände.....	6
4.1.5 Fenster und Balkonbrüstungen.....	6
4.1.6 Einfriedungen und Stützmauern	6
4.1.7 Gestaltung der Vorgartenzone.....	7
4.1.8 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	7
4.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	7
5 Grünordnerische Festsetzungen	8
5.1 Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken.....	8
5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	8
5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
6 Hinweise	9
6.1 Archäologie.....	9
6.2 Baugrund und Bodenschutz	9
6.3 Hinweise zum Artenschutz	9
6.4 Niederschlagswasser.....	9
6.5 Flächenbefestigung	10

1 Hinweis auf aktuelle Grundlagen

Es gelten mit In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplans die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Rechtsgrundlagen.

Insbesondere sind die Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung in den aktuellen Fassungen anzuwenden.

2 Hinweis zum Bestandsschutz

Eine Ausnahme von folgenden Festsetzungen ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB auf Grundstücken, die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 05.06.2018 genehmigt wurde und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

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.

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (tlw.) und Nr. 2 (tlw.) BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (tlw.) und Nr. 2 (tlw.) BauNVO:

- Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 oder 0,35 nur bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 ist eine Überschreitung bis maximal 0,45 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlage

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

- Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen in der Legende zur Planzeichnung nicht überschreiten.
- Der untere Bezugspunkt (Fahrbahn der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (ü.Str.) oder natürliches Gelände (GOK)) ist ebenfalls den Nutzungsschablonen in der Legende zur Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Gebäudehöhe wird bei Festsetzung der Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First lotrecht auf die Straßenbegrenzung.

- Oberer Bezugspunkt bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- Innerhalb der Ordnungsziffer 1 wird die zulässige Firsthöhe auf 9,0 m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt zwischen natürlichem Gelände und First festgesetzt, über dem niedrigst gelegenen Schnittpunkt zwischen natürlichem Gelände und First auf 11,0 m festgesetzt (siehe erläuternden Schemaschnitt in der Begründung).
- Innerhalb der Ordnungsziffer 8 wird die zulässige Firsthöhe von 10,0 m am First lotrecht auf das angrenzende natürliche Gelände festgesetzt. Es gilt das niedrigere Gelände als unterer Bezugspunkt.
- Im gesamten Plangebiet außer innerhalb der Ordnungsziffern 3* und 3** gelten für Gebäude mit flachgeneigten Dächern ($< 22^\circ$) oder Flachdächern um 2 m reduzierte Höhen zu den als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen.
- Im gesamten Plangebiet außer innerhalb der Ordnungsziffern 3* und 3** gelten für Gebäude mit flachgeneigten Dächern ($< 22^\circ$) oder Flachdächern (sofern zulässig) und Staffelgeschoss um 1 m reduzierte Höhen zu den als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen.
Hinweis: Vorgaben für Gebäude mit flachgeneigten Dächern und Flachdächern gelten innerhalb der Ordnungsziffern 3* und 3** nicht, da hier nur geneigte Dächer ab mind. 20° Dachneigung zulässig sind. Die Vorgaben gelten in der Ordnungsziffer 3* auch nicht für Dächer zwischen 20° und 22° Dachneigung.
- Über die absolute Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 10 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

3.3 Bauweise und Hausformen

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

Im gesamten Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Die max. Länge der Baukörper geht aus den Nutzungsschablonen hervor. Sie bezieht sich auf ein Gebäude gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebengebäude und angebaute Garagen.

Die Gebäudetiefe darf im gesamten Plangebiet maximal 17 m betragen, auch wenn die überbaubare Fläche eine größere Gebäudetiefe zulassen würde.

Die zulässigen Hausformen gehen aus den Nutzungsschablonen hervor.

3.4 Gebäudestellung

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die vom Straßenraum aus sichtbare Firstrichtung der Gebäude der Planzeichnung zu entnehmen. Die Firstrichtung ist über 70 % des Firstes einzuhalten. Anbauten, Zwerchhäuser, Nebendächer etc. bis 30 % der Gesamfirstlänge dürfen eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

Für hintere, nicht vom Straßenraum aus sichtbare, Gebäudeteile wird keine Firstrichtung festgesetzt.

Eine Abweichung von der Hauptfirstrichtung um bis zu 20° ist zulässig, wenn dadurch das Gebäude parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

Auf Grundstücken ohne Eintragung einer Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung kann die Gebäudestellung frei gewählt werden.

Von der Hauptfirstrichtung kann im Einvernehmen mit der Stadt nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn nur dadurch die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO sowie 3 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des WR mit der Ordnungsziffer 8 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

In allen Reinen Wohngebieten muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, auch in den Fällen, wo der Abstand der Baugrenze zur Straße geringer ist.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Grundfläche von Nebenanlagen darf auf einem Baugrundstück in der Summe 10 % der Baugrundstücksgröße und 200 m² nicht überschreiten.

Hinweis:

Auf die dienende Funktion und die Unterordnung von Nebenanlagen gegenüber der Hauptnutzung gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 wird verwiesen.

3.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

- Beidseitig der Straße „Vor dem Wüstenhof“:
 - 4 Wohnungen pro Einzelhaus
 - 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte
 - 1 Wohnung pro Gebäude in einer Hausgruppe
- Am Sonnenhang Hausnummer 9 und 11:
 - 3 Wohnungen pro Einzelhaus
- Josef-Antoni-Straße 24 bis 28:
 - 2 Wohnungen pro Einzelhaus
 - 1 Wohnungen pro Doppelhaushälfte
 - 1 Wohnung pro Gebäude in einer Hausgruppe
- im übrigen Plangebiet:
 - 2 Wohnungen pro Einzelhaus

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1 Gestalterische Festsetzungen

4.1.1 Zulässige Dachformen und Gestaltung der Dachgeschosse

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind für Garagen und Nebengebäude keine Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Ordnungsziffern 3:**

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

Ordnungsziffern 3*:

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem maximalen Versatzmaß von 1,0 m zulässig. Das Versatzmaß ist von der Oberkante der Dachhaut am First des höheren Dachteils lotrecht bis zur Oberkante des niedrigeren Dachteils zu messen.

Ordnungsziffern 3* und 3:**

Auf Grundstücken, auf denen bis zum 26.09.2017 Gebäude errichtet waren, die über eine abweichende Dachneigung verfügen, sind Neubauten ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB mit der gleichen Dachneigung zulässig. Der Nachweis der vorhandenen Dachneigung ist vor Abriss bei der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen. Dachneigungen unter 12° und über 55° sind auch über eine Ausnahme nicht zulässig.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist das oberste Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) zu gestalten.

Die nach Dachneigung gestaffelte Höhenfestsetzung laut Festsetzung Nr. 3.2.2 findet innerhalb der Ordnungsziffer 3* und 3** keine Anwendung.

Ordnungsziffern 1, 2, 3 (ohne Stern) und 4 bis 9 (übriges Plangebiet):

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem maximalen Versatzmaß von 1,0 m zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachneigung (siehe Festsetzung Nr. 3.2.2).

4.1.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) einzudecken. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 1 entsprechen.

Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Eindeckungen aus Zink oder (gestrichenem) Metall in den RAL-Farben der Anlage 1 sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Für Flachdächer gilt die Regelung für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nicht.

4.1.3 Dachaufbauten

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach sowie Giebelgauben, Spitzgauben und SchlepPGAuben und Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Die einmal gewählte Gaubenform ist an einem Gebäude für alle Gauben einzuhalten.

Mehrere Dachflächenfenster oder Dachgauben auf einer Dachfläche müssen reihenweise in einer Höhe angeordnet werden.

Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen. Ausnahmsweise ist bei flach geneigten Gauben mit einer Neigung unter 18° eine andere Ausführung zulässig. Dabei ist die Dacheindeckung der Dachaufbauten in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen. Bei flach geneigten Gauben mit einer Neigung unter 18° ist keine Materialwahl vorgegeben. Die Regelungen zur Dachfarbe laut Festsetzung Nr. 4.1.2 gilt auch für flach geneigte Dachgauben mit einer Neigung unter 18°.

Der Abstand von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und Zwerchhäusern zu Giebelwänden, Ortgang, Graten und Kehlen muss mind. 1,25 m betragen. Dieser Abstand ist auch zwischen den Dachgauben und Zwerchhäusern einzuhalten.

Der Abstand von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten zum First muss mind. 1,0 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf den der dem öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten und von dort nicht einsehbaren Dachseiten zulässig.

4.1.4 Dachüberstände

In den Bereichen mit den Ordnungsziffern 3* und 3** sind Dachüberstände auf 50 cm an der Traufe und auf 30 cm am Ortgang zu begrenzen.

4.1.5 Fenster und Balkonbrüstungen

In dem Bereich mit der Ordnungsziffer 3** sind an den straßenseitigen Fassaden ausschließlich stehende Fensterformate (im Hochformat) zulässig. Das Verhältnis von Höhe zur Breite muss mindestens 1,2 : 1,0 betragen.

Auskragende Balkone sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. Loggien sind auch an den straßenseitigen Fassaden zulässig, dabei sind die Brüstungen gemauert oder nur mit senkrechter Teilung auszubilden.

4.1.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder

Stützmauern oder einer Kombination aus Stützmauer und Einfriedung ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sowie Grundstücksgrenzen entlang der Fußwege wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

4.1.7 Gestaltung der Vorgartenzone

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 5.1 auf 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.

Für Grundstücke unter 14 m Frontbreite gilt diese Festsetzung nicht.

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

4.1.8 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

4.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

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

5 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Pro angefangener 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Neupflanzung von Bäumen sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12 -14 cm

StU = Stammumfang
3 x v. = dreimal verpflanzt

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

Dem Bauantrag ist ein maßstabsgerechter Bepflanzungsplan mit Eintragung des vorhandenen Baumbestandes, ggfls. entfallende Bestandsbäume jeweils mit Stammumfang in 1 m Höhe über Grund und Neupflanzungen einzufügen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro angefangene 20 laufende Meter mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Obstbäume und Laubholzarten zu verwenden.

5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch entsprechende Pflege bzw. Nutzung langfristig zu sichern.

6 Hinweise

6.1 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 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.

6.2 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.

6.3 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 Verbotstatbestände zu erwarten sind.

6.4 Niederschlagswasser

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

6.5 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









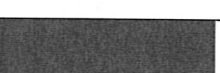


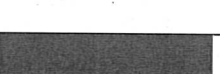

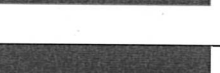
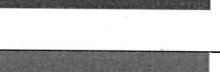
(Anita Herr)
1. Beigeordnete


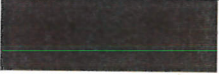














Anlage 1: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarben Schwarz, grau, braun und rot

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
8019	Graubraun	
8022	Schwarzbraun	
8002	Signalbraun	
8003	Lehmbraun	
8004	Kupferbraun	
8007	Rehbraun	
8008	Olivbraun	
8011	Nussbraun	
8012	Rotbraun	
8014	Sepiabraun	
8015	Kastanienbraun	
8016	Mahagonibraun	
8029	Perlkupfer	
3009	Oxidrot	
3011	Braunrot	