

Bebauungsplan

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

der Stadt Vallendar



## Textfestsetzungen

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

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: April 2019

**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)



---

**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

<b>1 Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2 Bestandsschutz</b>	<b>1</b>
<b>3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
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
3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke	3
3.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	4
<b>4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
4.1 Gestalterische Festsetzungen	5
4.1.1 Baukörper	5
4.1.2 Firstlinie	5
4.1.3 Zulässige Dachformen und Gestaltung der Dachgeschosse	5
4.1.4 Dacheindeckung	6
4.1.5 Dachaufbauten	6
4.1.6 Fenster und Balkonbrüstungen	6
4.1.7 Einfriedungen	6
4.1.8 Gestaltung der Vorgartenzone	7
4.1.9 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	7
4.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit	7
<b>5 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
5.1 Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken	8
5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	8
5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
<b>6 Hinweise</b>	<b>9</b>
6.1 Archäologie	9
6.2 Baugrund und Bodenschutz	9
6.3 Hinweise zum Artenschutz	9
6.4 Niederschlagswasser	9
6.5 Flächenbefestigung	9

## 1 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 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), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)) genehmigungsfrei ist.  
oder
2. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 61 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)) 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.) 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 nur bis zu einer GRZ von maximal 0,5 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 mittlere 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 oder natürliches Gelände) ist ebenfalls den Nutzungsschablonen in der Legende zur Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach von der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

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.

Hinweis:

Die mittlere Gebäudehöhe bzw. mittlere Traufhöhe wird analog der Berechnung der mittleren Wandhöhe nach § 8 Abs. 4 LBauO für die straßenseitige Fassade bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße berechnet. Als natürliche Geländehöhe gilt die natürliche Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO.

Hinweis:

Eine Zusammenstellung der Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudelänge, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten kann zusätzlich der Anlage 1 entnommen werden.

### 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 zulässigen Hausformen gehen aus den Nutzungsschablonen hervor.

Hinweis:

Hinsichtlich der Gebäudelänge wird auf Festsetzung 3.1.1 hingewiesen.

### 3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke geht aus den Nutzungsschablonen hervor.

### 3.2 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, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des WR mit der Ordnungsziffer 13 sind Garagen, Carports und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Baulinie oder Baugrenze zur Straße geringer ist. Ausnahmsweise kann der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzung im Einvernehmen mit der Stadt auf bis zu 2,0 m verringert werden, wenn die Errichtung einer Garage unter Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzung aus topografischen Gründen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

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

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 3.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen geht aus den Nutzungsschablonen hervor. Sie bezieht sich auf ein Gebäude, d.h. die vordere Zahl auf ein Einzelhaus und die hintere Zahl auf eine Doppelhaushälfte bzw. auf ein Gebäude in einer Hausgruppe.

## 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 Baukörper

Die max. Länge und Tiefe der Baukörper geht aus den Nutzungsschablonen hervor. Sie bezieht sich auf ein Gebäude, d.h. vordere Zahl auf die straßenseitige Fassade gemessen an der Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebengebäude und angebaute Garagen und hintere Zahl auf die Gebäudetiefe.

Sofern die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche eine größere Breite oder Tiefe ermöglichen würde, geht die Beschränkung der Gebäudelänge und Gebäudetiefe aus der Nutzungsschablone vor.

#### 4.1.2 Firstlinie

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

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 Ortsgemeinde nach § 31 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nur dadurch die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

#### 4.1.3 Zulässige Dachformen und Gestaltung der Dachgeschosse

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem maximalen Versatzmaß von 1,0 m zulässig.

Die Dachneigung geht aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung hervor.

Für Garagen und Nebengebäude ist keine Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Bei der Festlegung „D“ in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl das oberste Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) zu gestalten.

Dachüberstände sind auf 50 cm an der Traufe und auf 30 cm am Ortgang zu begrenzen.



#### 4.1.4 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 2 entsprechen.

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

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.

#### 4.1.5 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 Ausführung

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.

#### 4.1.6 Fenster und Balkonbrüstungen

Es sind an den straßenseitigen Fassaden ausschließlich stehende Fensterformate (im Hochformat) zulässig. Das Verhältnis von Höhe zur Breite muss mindestens 1,2 : 1,0 betragen.

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

#### 4.1.7 Einfriedungen

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

#### **4.1.8 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 3.3.1 auf mindestens 30 % über die Grundstücksbreite als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, 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.

Die Breite von Grundstückszufahrten darf 6 m je Grundstück nicht überschreiten.

#### **4.1.9 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 m<sup>2</sup> 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 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. 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

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 oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### 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-/ Quartierschutz 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, Schotterrassen, 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

Stadtbürgermeister

Anlage 1: Zusammenstellung der der Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudelänge, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten

Ordnungsziffer	Lage		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen	Unterer Bezugspunkt	Hausform	Gebäudelänge/-tiefe	Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus/ Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	Mindestgrundstücksgröße pro	Dachneigung
1	Vor dem Wüstenhof alle H.-Nrn., Am Rosenberg 23B		0,4	0,8	II	9*	GOK	EDH	Breite 15/11/25**	4/2/1	200/300/ 480 m <sup>2***</sup>	20° - 45°
2	Auf der Rheinhöhe	alle Hausnummern	0,4	0,8	II	9	Straße	H	8,5/14	2	280 m <sup>2</sup>	15° - 30°
3	Am Rosenberg	15, 16, 17, 18, 21, 21A, 22, 23	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	15/15	2	700 m <sup>2</sup>	20° - 45°
4	Am Rosenberg	11, 13, 14	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	20	2	600 m <sup>2</sup>	20° - 45°
5	Am Rosenberg	6, 8, 10, 12, 19, 20, 20A	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	15	2	390 m <sup>2</sup>	20° - 45°
6	Am Rosenberg	24, 25, 26, 27	0,4	0,8	IID	10	Straße	H	10	2	210 m <sup>2</sup>	20° - 45°
7	Am Rosenberg	28, 28A, 29, 30, 31A, 32, 32A, 33, 33A, 33B, 34, 36	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	15/17	2	350 m <sup>2</sup>	20° - 45°
	Josef-Antoni-Straße	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8										
8	Am Rosenberg	1D, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	17	2	650 m <sup>2</sup>	20° - 45°
9	Am Rosenberg Kirchhohl	1A, 1B, 1C 53	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	12	2	400 m <sup>2</sup>	20° - 45°
10	Nikolaus-Ehlen-Straße	Alle Hausnummern	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	13	2	790 m <sup>2</sup>	20° - 45°
11	Ringstraße	7, 13, 14, 15+15A, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	15	2	560 m <sup>2</sup>	20° - 45°
12	Ringstraße Am Sonnenhang	1, 2, 3, 4, 5, 6 1A, 7	0,4	0,8	IID	10	Straße	E	15	2	400 m <sup>2</sup>	20° - 45°
13	Am Sonnenhang	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	0,3	0,6	IID	10	GOK	E	17/17	3	930 m <sup>2</sup>	20° - 45°
14	Kirchhohl 22, Josef-Antoni-Straße 9, Am Sonnenhang 1		0,3	0,6	IID	10	Straße	E	20	2	1.200 m <sup>2</sup>	20° - 45°
15	Am Sonnenhang	2, 3	0,35	0,7	IID	10	Straße	E	17	2	740 m <sup>2</sup>	20° - 45°
16	Am Sonnenhang	4, 4A, 5, 5A, 6	0,4	0,8	IID	10	Straße	ED	Breite 17/12,5**	2	430 m <sup>2</sup>	20° - 45°
17	Am Sonnenhang	8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	0,3	0,6	IID	10	Straße	E	17	2	690 m <sup>2</sup>	20° - 45°

\* 9 m Firsthöhe über dem höchstgelegenen Schnittpunkt über natürlichem Gelände














\*\* Breite pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte (und Reihenhäuser)



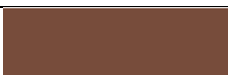











\*\*\* Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser

Analgen 2: 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	Lehm Braun	
8004	Kupferbraun	
8007	Rehbraun	
8008	Olivbraun	
8011	Nussbraun	
8012	Rotbraun	
8014	Sepiabraun	
8015	Kastanienbraun	
8016	Mahagonibraun	
8029	Perlkupfer	
3009	Oxidrot	
3011	Braunrot	