

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates vom 28.08.2018 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Gerd Jung) Stadtbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Beschluss über den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Gerd Jung) Stadtbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Vallendar, den

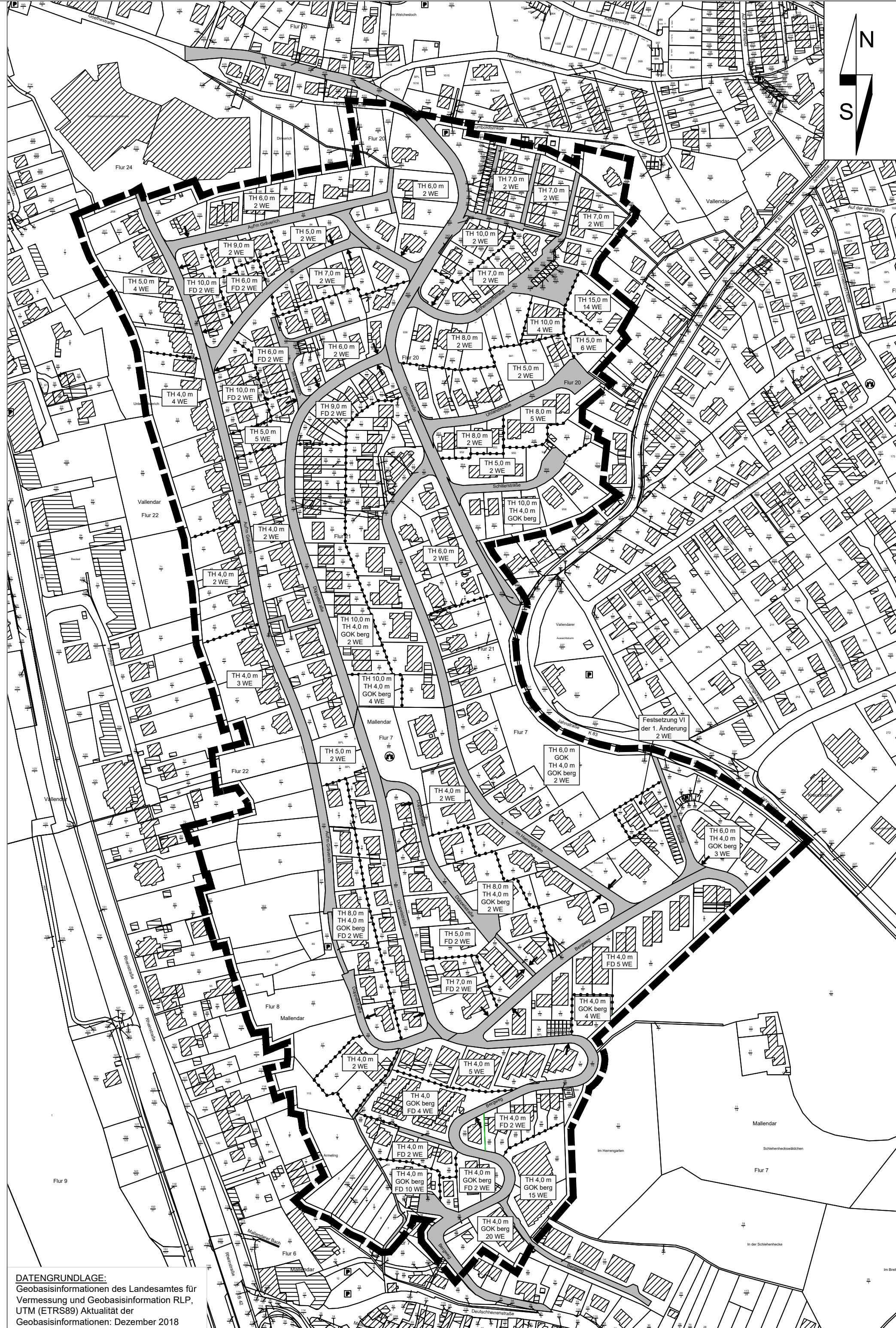
(Siegel) (Gerd Jung) Stadtbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden.
Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Vallendar, den

(Siegel) (Gerd Jung) Stadtbürgermeister



DATENGRUNDLAGE:
Geobasisinformationen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation RLP, UTM (ETRS89) Aktualität der Geobasisinformationen: Dezember 2018

Zeichenerklärung
Nachrichtliche Darstellungen und Darstellungen aus der Katastergrundlage

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorh. Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- vorh. Hauptgebäude
- vorh. Verkehrsfläche

Zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung aus gestalterischen Gründen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

- TH 10,0 m mittlere Traufhöhe über Straße
- TH 10,0 m GOK mittlere Traufhöhe über natürlichem Gelände an der straßenseitigen Fassade
- TH 10,0 m GOK berg mittlere Traufhöhe über natürlichem Gelände bergseits

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2 WE max. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- FD nur Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

- 1 Bestandsschutz**
Eine Ausnahme von folgenden Festsetzung ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB auf Grundstücken die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 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.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP
Die Festsetzung II f wird wie folgt ersetzt:
Die mittlere Traufhöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
Der unterer Bezugspunkt geht aus der Eintragung in der Planzeichnung bzw. der Legende hervor. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika des obersten Geschosses.
In den Bereichen mit der Festsetzung "FD" gilt die Traufhöhe nur für Gebäude mit Flachdächern. Für Neubauten auf, zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens der 5. Änderung mit geneigten Dächern, bebauten Grundstücke gilt die Bestandshöhe. Die Bestandshöhe ist vor Abriss zu dokumentieren und dem Bauamt beizufügen.
Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Fahrhahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden, die mit einem Pfeil gekennzeichnet ist.
Bei der Festsetzung mehrerer unterer Bezugspunkte sind alle Höhen einzuhalten, auch wenn die Einhaltung z.B. der Traufhöhe bergseits dazu führt, dass die Traufhöhe straßenseits nicht ausgenutzt werden kann.

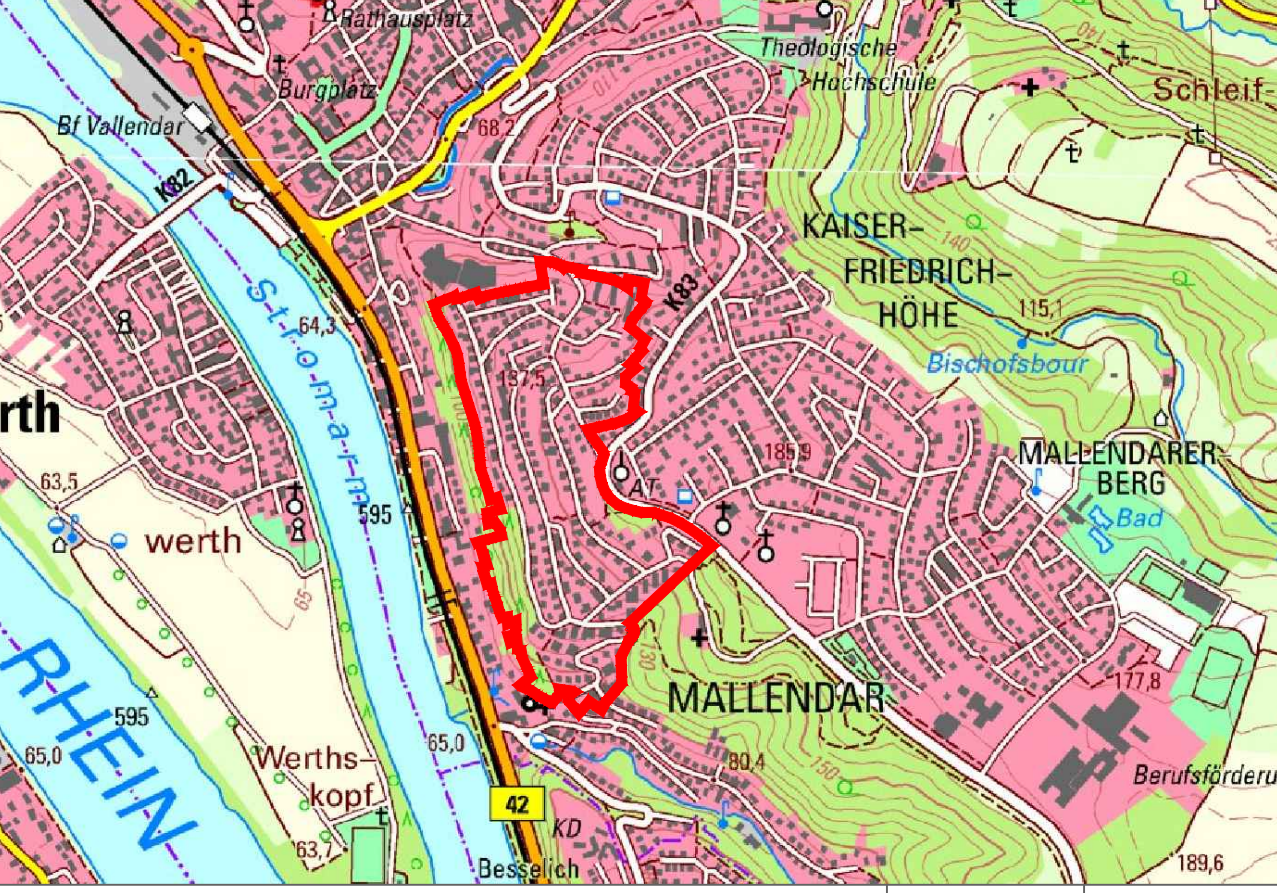
Hinweis:
Die mittlere Traufhöhe wird analog der Berechnung der mittleren Wandhöhe nach § 8 Abs. 4 LBauO
• für die straßenseitige Fassade bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße bei Festsetzung TH Höhe ohne nähere Bezeichnung
• für die straßenseitige Fassade bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände bei Festsetzung TH Höhe mit der Bezeichnung "GOK"
• für die bergseitige Fassade bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände bei Festsetzung TH Höhe mit der Bezeichnung "GOK berg" berechnet.

- 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 (Landesnaturschutzgesetz - 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
 - Landkreislauwirtschaftsgesetz (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

Bebauungsplan
Gartenstadt
5. Änderung

Stadt:	Vallendar	Verbandsgemeinde:	Vallendar
Gemarkung:	Vallendar	Flur:	21 und 22
Gemarkung:	Mallendar	Flur:	6, 7 und 8
Maßstab:	1:4.000		

Übersichtsplan: Auszug aus der TK 25, Maßstab 1: 15.000



Gehört zu den Verfahren gem. § 13, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2019	AW
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohlthalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de