



# Stadt Vallendar

## Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“

### Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf 03.02.2021



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO**

#### **1. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ und "Parkplatz" gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festlegung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie über die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

##### 2.1.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

- Im Plangebiet gilt folgende Regelung: Die zulässige Grundfläche ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 4.460 m<sup>2</sup>.

Eine geringfügige Überschreitung des festgesetzten Wertes ist in Verbindung mit der Anwendung des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

##### 2.1.2 Begriffsbestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in der öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird die Bestandshöhe der Planstraße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt 1“ (B1) bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 401151.8169, y = 5583978.73) bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

##### 2.1.3 Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Parkhaus“

- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 20,0 m.

#### **3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **3.1 Bauweise**

3.1.1 Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Es darf an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Zudem unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

*siehe Planzeichnung*

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB)

#### 5.1.1 M1: Erhalt der Baumhecke (Uferbereich des Vallendarer Arms)

Die Baumgruppe ist aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und der Biotopvernetzung zu erhalten.

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

Sollten Gehölze im Rahmen der Erschließungsrealisierung nicht erhalten werden können, ist hierfür vor Ort für Ersatz zu sorgen.

#### 5.1.2 M2: Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur optischen Einbindung in das örtliche Erscheinungsbild ist die in der Planzeichnung als „Verkehrsgrün“ bezeichnete Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel C) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Realisierung des Neubaus der K82 folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

#### 5.1.3 M3: Fassadenbegrünung

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen.

Baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen sind zumindest an 30% der Stützpfeiler mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Empfohlen werden Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste B (siehe Kapitel C).

#### 5.1.4 M4: Maßnahmen für die Mauereidechse

Vor Baubeginn ist zwischen Bahndamm und Geltungsbereich ein Reptilienzaun zu errichten, der verhindert, dass Individuen während der Bauphase in die Baufläche eindringen. Dadurch wird eine direkte Gefährdung von Reptilien während der Bauphase vermieden, ebenso eine etwaige Eiablage in ggf. noch geeignete Habitat innerhalb der Baufläche.

Vor Baubeginn die Reptilien auf dem Baufeld abzusammeln und in ein in der Nähe

liegendes, geeignetes oder zuvor angelegtes, temporäres Ausweichhabitat zu verbringen. Zum Abfangen sind mehrere Begehungen durch eine fachkundige Person nötig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind nachfolgend aufgeführte Einschränkungen der Bauzeiten zu beachten. Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Zeiten der Überwinterung der Reptilien erfolgen (Ende Oktober bis Anfang März) und außerhalb der Haupteiablagezeit der Mauereidechse (Mai bis Mitte August), da Eigelege zerstört werden können. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Baubeginn ist außerhalb des Geltungsbereichs ein ausreichend dimensioniertes Ausweichhabitat in räumlicher Nähe anzulegen. Hierfür ist die Fläche des Schüttbunkers zu verwenden, welche unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzt. Diese wird derzeit als Lagerfläche für Grünschnitt genutzt, wird aber regelmäßig geräumt.

Die Herrichtung der Fläche erfolgt gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum Fachbeitrag Naturschutz: Willigalla-Ökologische Gutachten „Anlage eines Ausweichhabitats für die Mauereidechse“.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets.

Gemäß den Bestimmungen des § 9 Abs. 6a BauGB wurde daher die Abgrenzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2. Baugrunduntersuchung**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### **3. Schutz des Oberbodens**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

#### 4. Grüngestaltung und Grenzabstände

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind im Nachbarrechtsgesetz dargelegt.

**Bäume** (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

**Obstbäume:**

- Walnuss sämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

**Sträucher** (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

**Beerenobststräucher:**

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

**Hecken:**

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

#### 5. Rodungszeitraum

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Hierzu ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungsbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.

#### 6. Hinweise im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb auf der angrenzenden Bahnstrecke "Mülheim-Speldorf - Niederlahnstein"

- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Vor der Durchführung von Erdarbeiten muss eine örtliche Einweisung durch den Fachdienst erfolgen. Evtl. vorhandene Kabel müssen umgelegt oder gesichert werden die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (unter der Bearbeitungsnummer 501823024): DB Kommunikationstechnik GmbH, Tel: 069-265-26443, Fax: 069-265-57812, E-mail: netzadministration-m@deutschebahn.com

- Die Deutsche Bahn AG ist bei Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen zu beteiligen.
- Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf/an den Bahnanlagen verursacht werden, werden auf Kosten der Eigentümer entsorgt.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung erforderlich so muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden.

- Während der Arbeiten muss sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der

Gefahrenbereich der Gleise einschließlich des Luftraums nicht berührt wird. Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit den angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die entstehenden Kosten sind vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.

- Im Hinblick auf die Untersuchungen bzw. auf einen möglichen Stadtumbau muss gewährleistet werden, dass die DB Netz AG zu jeder Zeit einen ungehinderten Zugang zu ihren Bahnbetriebsanlagen erhalten. Bei einem möglichen Stadtumbau muss ein ungehinderter Zugang zu den Bahnanlagen berücksichtigt werden. Sollten Bahnanlagen (Stützmauern etc.) mit in das Konzept des Stadtumbaus mit einbezogen werden, sind die einzelnen Fachbereiche der DB Netz AG mit einzubeziehen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

## 7. Hinweise im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Kreisstraße K 82

Die Anschlüsse an die im Planfeststellungsverfahren befindliche Kreisstraße K 82 neu sind von Seiten des Veranlassers (Stadt Vallendar) verkehrsgerecht zu planen und herzustellen. Die Detailpläne sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abzustimmen.

Die StVO-Beschilderung und die Markierung im Bereich der Einmündungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem LBM abzustimmen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 30 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Das Errichten von Werbeanlagen innerhalb einer Entfernung von bis zu 30 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der K 82 neu bedarf der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendwirkung, z.B. durch Werbeanlagen o.ä. nicht gefährdet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 82 mit Gehwegen) kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser

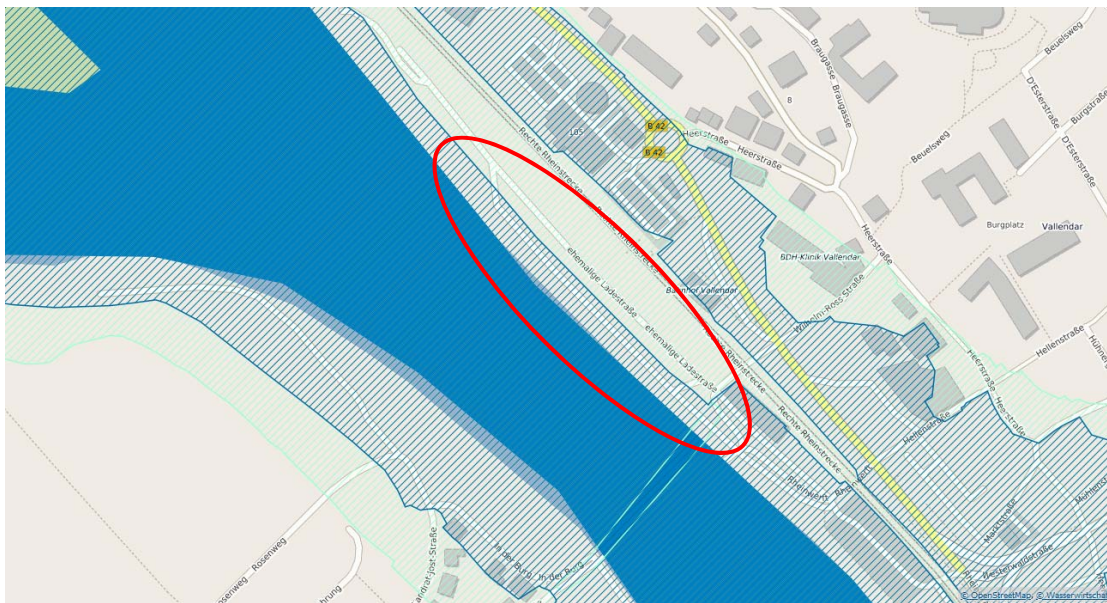
zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

## 8. Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt Vallendar, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

## 9. Wasserrechtliche Hinweise

Direkt an das Plangebiet grenzend verläuft der Vallendarer Strom als Nebenarm des Rheins. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100: mittleres Hochwasserereignis, Überschreitung alle 100 Jahre). Der übrige Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines nachrichtlich mitgeteilten Hochwasserrisikobereichs, in welchem es zu Extremereignissen kommen kann, die jedoch statistisch gesehen sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten (HQ 200).



Gesetzliche Überschwemmungsgebiete in der Umgebung des Plangebiets

Quelle: GeoPortal Wasser 2020

Gemäß dem Abstimmungsgespräch zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, dem beauftragten Ingenieurbüro und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz am 12.02.2020 kann das Planungsvorhaben seitens der SGD Nord mitgetragen werden, soweit das der Verlust von Retentionsraum ortsnah, zeitgleich und funktional gleichwertig ausgeglichen und das Bauwerk hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bezüglich der Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen wird seitens der SGD Nord auf folgende kostenlose Veröffentlichungen hingewiesen:

- „**Land Unter**“ des Landes Rheinland-Pfalz  
<http://www.wasser.rlp.de> in der Rubrik „Hochwasserschutz“, „Hochwasservorsorge“
- „**Hochwasserschutzfibel**“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.brnvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfi-bel2.html?linkToOverview=js>

## 10. Retentionsraumausgleich

Der geplante Retentionsraumausgleich für die Neutrassierung der K 82 neu soll zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Hierzu werden eine ehemalige Schüttgutrampe sowie ein stillgelegter Schüttgutt bunker im Bereich des Bahnhofs rückgebaut. Insgesamt wird ein Gewinn an Retentionsraum in Höhe von 1.133 m<sup>3</sup> erzielt. Dieser Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens wird im Bebauungsplan informativ dargestellt.

## 11. Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen / Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern

### 11.1 Allgemeine Hinweise

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hin-zuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar erfragt werden.

### 11.2 Hinweise der Deutschen Telekom AG

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.
- In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bittet die Telekom darum, die u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.
- Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet (Stadtumbaugebiet) nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.



- Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.
- Die Deutsche Telekom bittet dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Bauvorhaben wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Mehl, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4816) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Alsbach, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4597).
- Rein vorsorglich macht die Deutsche Telekom darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.
- Die Deutsche Telekom wird Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger regeln.
- Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
- Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen durch den Vorhabenträger beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.
- Die Deutsche Telekom geht davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

### 11.3 Hinweise der Energienetze Mittelrhein GmbH

- Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Gas-, Strom- und Wassernetzanlagen vorhanden. Mit diesem Brief erhalten Sie drei Pläne mit der Darstellung der Netzanlagen. Bitte übernehmen Sie die Lage der Netzanlagen in den Bebauungsplan. Wie Sie den Eintragungen entnehmen können, werden die Netzanlagen durch die Herstellung der Parkflächen, der Aufzugsanlage und der K 82 neu betroffen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut und nicht überpflanzt werden.
- Des Weiteren muss durch geeignete Schutzmaßnahmen sichergestellt sein, dass die Netzanlagen bei den Bauarbeiten nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden. Insofern ist in der Gesamtheit der Berührungspunkte im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob und wie die Netzanlagen umgelegt bzw. geschützt werden müssen. Die Kostenübernahme bei evtl. Änderungen an den Netzanlagen richtet sich nach den bestehenden Verträgen.
- Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Daher sind evtl. Stromanschlüsse z.B. für die Parkraumbewirtschaftung und die Aufzugsanlage hochwassersicher anzuordnen und auszuführen. Bitte übernehmen Sie entsprechende Hinweise in den Text zum Bebauungsplan.

## 12. Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamts Bingen

- Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der Vallendarer Stromarm als Nebenarm des Rheins. Das Gewässer und das angrenzende Ufer unterliegen einer hoheitlichen Zweckbestimmung (Bundeswasserstraße als Verkehrsweg) und sind gemäß Artikel 89 Grundgesetz (GG) und § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als „Bundeswasserstraße“ gewidmet.
- Die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer, bedarf einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist (§ 31 Abs. 1 WaStrG).
- Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen (§ 31 Abs. 2 WaStrG).

## 13. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

## 14. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar (Rathausplatz 13, 56179 Vallendar) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

**D. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ****Pflanzliste A:**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i> „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Späths Erle
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhofs Glorie“	Schnurbaum
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiser-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Essigrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Weigelia floribunda</i>	Weigelia

**Pflanzliste B:**

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

