

## Präambel

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist identisch mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Vorhabenträgers.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilplänen

- **BA 01 Grundriss Erdgeschoss**
- **BA 02 Grundriss 1. Obergeschoss**
- **BA 03 Grundriss 2. Obergeschoss**
- **BA 04 Grundriss 3. Obergeschoss**
- **BA 05 Grundriss Staffelgeschoss**
- **BA 06 Grundriss Kellergeschoss**
- **BA 07 Lageplan / Dachaufsicht**
- **BA 10 Ansicht Nordost**
- **BA 11 Ansicht Nordwest**
- **BA 12 Ansicht Südost**
- **BA 13 Ansicht Südwest**

und dem **Beiblatt Verfahrensvermerk** für die o.a. Teilpläne.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die folgenden **textlichen Festsetzungen**, Hinweise und eine **Planbegründung mit der Vorhabenbeschreibung**.

## Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**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                                     |
| 1.1        | Bürogebäude                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                        |
| <b>2.</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung,</b>                                                                                                                                                                                                                             | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB<br>i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1</b> | <b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl</b>                                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 2.1.1      | Die zulässige Grundflächenzahl, Grundfläche und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                         |                                                        |
| <b>2.2</b> | <b>Höhe baulicher Anlagen:</b>                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 2.2.1      | Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Flachdaches (Attika des Staffelgeschosses) bestimmt. Als maximale Obergrenze wird eine zulässige Gebäudehöhe von 86,5 m über NHN festgesetzt.                                                          |                                                        |
| 2.2.2      | Technische Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 20 % der Dachfläche des Staffelgeschosses) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 1,50 m übersteigen.                                   |                                                        |
| 2.2.3      | Abweichend zu Tz. 2.2.2 sind auf der obersten Dachfläche des Staffelgeschosses auch aufgeständerte Solaranlagen (z.B. Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der obersten Dachfläche) bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Attika zulässig. |                                                        |
| 2.2.4      | Abweichend zu Tz. 2.2.2 erfolgt für aufgeständerte Solaranlagen keine Flächenbeschränkung auf der Dachfläche des Staffelgeschosses.                                                                                                                           |                                                        |
| <b>2.3</b> | <b>Vollgeschosse</b>                                                                                                                                                                                                                                          | § 20 (1) BauNVO                                        |
| 2.3.1      | Für den Vorhabenbereich sind mind. III und max. IV Vollgeschosse (VG) zulässig.                                                                                                                                                                               |                                                        |

**3. Versorgungsanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.  
§ 14 (2) BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

**4. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 4.1 Als unbelastet zu bewertende Flächen der (unbedachten) Stellplätze inkl. Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.

Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

**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 die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Davon ausgenommen sind aufgeständerte Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.

- 1.2 Bei der Gestaltung der Wandaußenflächen des Bürogebäudes sind hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile unzulässig.

Als Fassadenfarbe wird für das Bürogebäude Verkehrsweiß (RAL 9016) oder Reinweiß (RAL 9010) und die Eloxaltöne C31 und C 32 festgesetzt. Im Erdgeschoss sind auch Naturstein- oder Betonverkleidungen zulässig.

**2. Dachform**

§ 88 (1) LBauO

- 2.1 Innerhalb des Vorhabengebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

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

### **1. Anlage der privaten Freiflächen**

- 1.1 Im Geltungsbereich des Vorhabens „Bürogebäude“ sind mindestens 20 % der Fläche als (unbefestigte und nicht unterbaute) begrünte Flächen zu sichern bzw. wieder herzustellen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planurkunde örtlich festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ können dabei angerechnet werden.

- 1.2 Auf diesen 20 % der Fläche sind Pflasterungen, die Anlage von Steingärten<sup>1</sup> oder Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.
- 1.3 Der innerhalb der örtlich festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in den Kerbtalbereich des Steilhanges hineinragende Grundstücksteil ist in der aktuellen, naturnahen Ausprägung zu erhalten.

#### **1.4 Dachbegrünung**

Es sind min. 80% der Dachfläche des 3. Obergeschosses (hier ohne Anrechnung der Dachterrasse) und min. 60% der Dachfläche des Staffelgeschosses unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) mindestens **extensiv** zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Aufgeständerte Solaranlagen gem. Ziffer A 2.2.3. sind auch auf den zu begrünenden Dachflächen des 3. Obergeschosses und des Staffelgeschosses bei der Dachbegrünung zulässig.

---

<sup>1</sup> Definition Steingärten in diesem Kontext: Großflächig mit Steinen bedeckte Garten- / Freifläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen und der Grünflächenanteil in dieser Steingartenfläche unter 50% beträgt.

## D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

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 des Folgejahres zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen des Vorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfasaden / großflächigen Glaselementen kann durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Neben dem Verzicht auf großflächige Panoramafenster sind Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden

### **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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

### **Wasserwirtschaft**

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 gesammelt und als Brauchwasser 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 Niederschlagwassers 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.

**DIN - Vorschriften<sup>2</sup>: 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)

---

<sup>2</sup> Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar (Rathausplatz 1356179 Vallendar) bei Bedarf eingesehen werden.

**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.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**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.