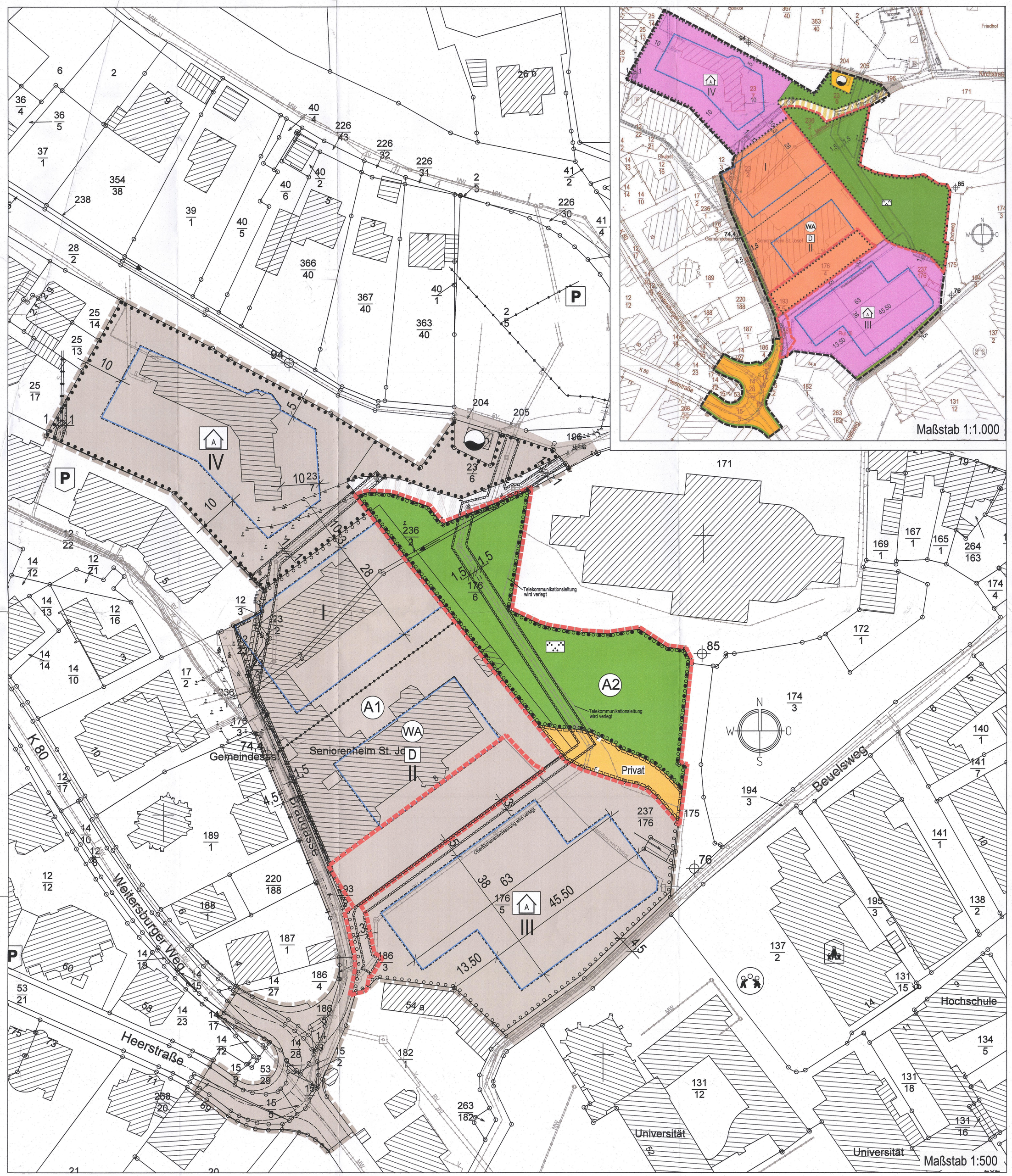


ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf — Zweckbestimmung "Altenpflege und Altenwohnen"

Maß der baulichen Nutzung

- 2,0 — GFZ Geschossflächenzahl
- 0,6 — GRZ Grundflächenzahl
- V — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Privat — Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Zweckbestimmung: Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Wasserhochbehälter

Grünflächen

- Private Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Ursprungsbebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner und Besucher von Parzelle 12/22, Flur 28, Gemarkung Vallendar
- Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte gelten sowohl für die Wohngebietsfläche, als auch die angrenzende Gemeinbedarfsfläche

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Gebäude
- Katastergrenze
- 63 — Flurstücksnummer
- HW — Ordnungsbereiche
- 54,50 — Geländehöhenangaben in Meter (U.N.N. (Quellen: Höhendaten entnommen aus google earth pro am 15.05.2018 (3D Höhenmodell), Bestandsvermessung, VGV Vallendar, 15.05.2018)
- Informelle Planungsdarstellung Straßenplanung
- Informelle Planungsdarstellung angrenzende Verkehrsfläche
- A1 A2 — Landespflegerische Maßnahmen
- Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
  - Mischwasserkanal
  - Regenwasserkanal
  - Wasserleitung
  - Telekomleitung
  - Gasleitung
  - Stromleitung, unterirdisch
  - Stromleitung, oberirdisch
  - Hydrant
  - Bachverrohrung

NUTZUNGSSCHABLONE

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung "Altenpflege und Altenwohnen"

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	(2,0)
Zahl der Vollgeschosse	**Bauweise**
V	a

Art der baulichen Nutzung: WA

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	(2,4)
Zahl der Vollgeschosse	**Bauweise**
V	a

HINWEISE ZU DEN DATENGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Vallendar am 03.06.2020

Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 03.06.2020

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Vermessung
Die Vermessung befindet sich auf dem Koordinatensystem ETRS/89UTM 32N und die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden Leitungsrechte festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen für Reparatur- und Wartungsarbeiten sicherzustellen. Eine Überbauung ist bei entsprechender Gewährleistung möglich.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche gelten folgende Regelungen:

Gehrechte: Es bestehen keine Beschränkungen zu Gehrechten, die Verkehrsfläche kann ohne Einschränkungen durch die Öffentlichkeit begangen werden.

Fahrrechte: Die Verkehrsfläche kann jederzeit durch Rettungskräfte (Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen…), Liefer- und Serviceverkehr befahren werden.

Leitungsrechte: Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist das Verlegen von Gas-, Strom, und Telekommunikationsleitungen zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets zulässig.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten sowohl für die Wohngebietsfläche, als auch die angrenzende Gemeinbedarfsfläche.

Es sind außerdem weitere Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Diese verbleiben gemäß § 9 (2) BauGB zugunsten der Anwohner und Besucher von Parzelle 12/22, Flur 28, Gemarkung Vallendar, bis eine vertragliche Regelung zwischen den beteiligten Parteien (Besitzer der vorgenannten Parzelle und der Motion-Haus Development GmbH) bezüglich der zukünftigen Andienung der Parzelle sowie den Geh- und Fahrrechten erreicht wurde. Die Geh- und Fahrrechte bleiben in jedem Fall so lange bestehen, wie Sie für die für die Erschließung der genannten Parzelle erforderlich sind. Die Geh- und Fahrrechte entfallen, sofern dies den vertraglichen Regelungen zwischen den betroffenen Parteien entspricht und die Erschließung gesichert ist.

III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.2 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen II. Ordnung oder größer, heimischer Provenienz als Ersatzpflanzung für entfallende Gehölze vorzusehen. Die Gehölze sind zu entwickeln und langfristig zu erhalten, abgehende Bäume sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

A2 Innerhalb der Parkanlagen sind insgesamt 7 Obstgehölze zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten, abgehende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 30.08.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Stadt Vallendar, 29.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30.06.2020 durch den Stadtrat beschlossen und am 09.07.2020 bekannt gemacht.
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.07.2020 bis 17.07.2020.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 30.06.2020 beschlossen.
Stadt Vallendar, 25.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 09.07.2020 durchgeführt.
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 4a (3) BauGB wurde am 26.10.2020 beschlossen.
Stadt Vallendar, 25.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.11.2020 bis 30.11.2020 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.11.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 11.11.2020 durchgeführt.
Stadt Vallendar, 25.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 27.04.2021 gemäß § 10 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
Stadt Vallendar, 25.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

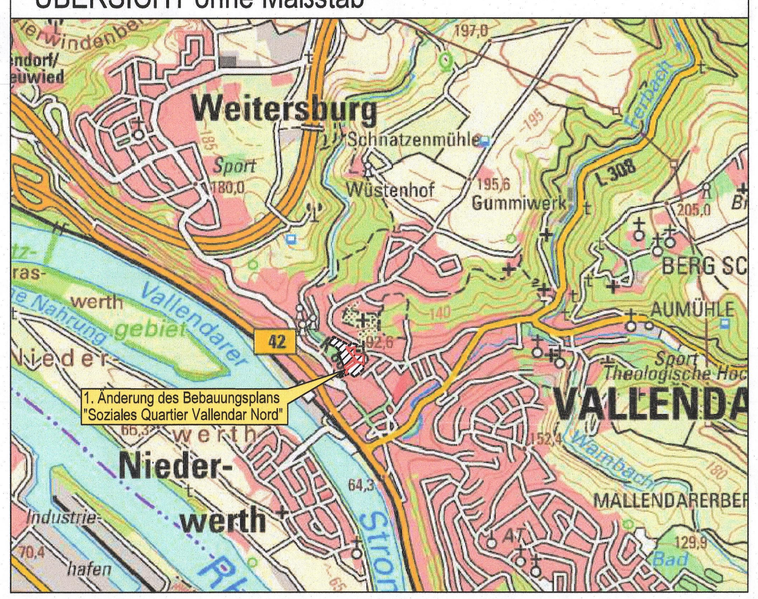
6. AUSFERTIGUNG
Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Stadtrats gemäß Satzungsbeschluss vom 27.04.2021.
Stadt Vallendar, 25.06.2021
Dienstsiegel / Bürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB wurde am 06.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Stadt Vallendar, 22.07.21
Dienstsiegel / Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 86).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

ÜBERSICHT ohne Maßstab



BP2015	Datum	Name		
bearb.	Juni 2021	Schad	Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Maßstab: Siehe Plan
gez.	Juni 2021	Strate		
gepr.	Juni 2021	Schad		

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hochenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Stadt Vallendar
Verbandsgemeinde Vallendar

1. Änderung des Bebauungsplans „Soziales Quartier Vallendar Nord“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vallendar, Boppard-Buchholz, Mai 2020