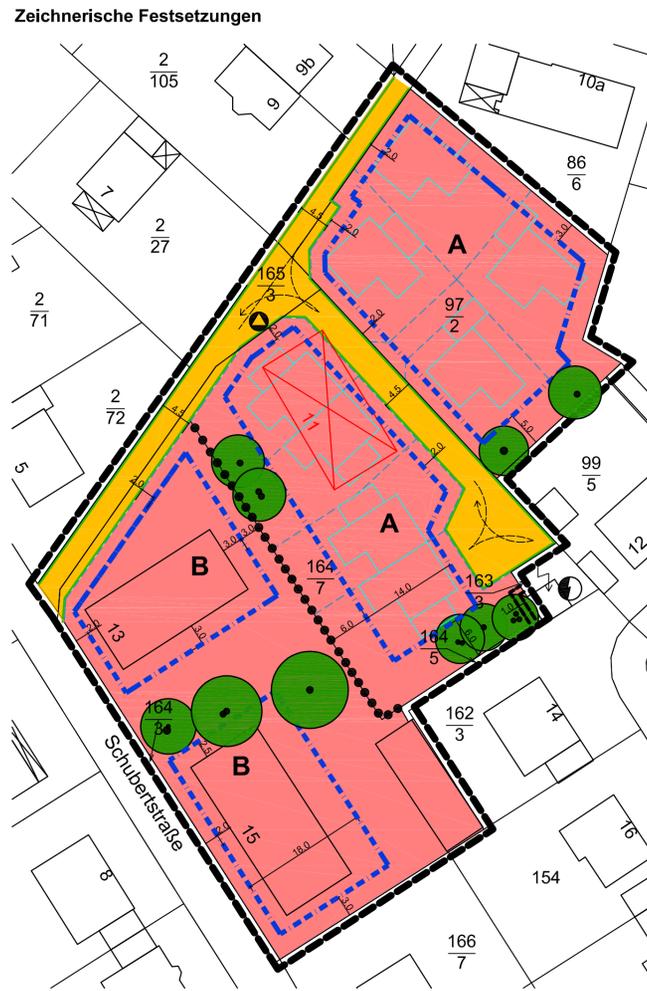


Stadt Vallendar

Bebauungsplan

"Wohnanlage Schubertstraße"



Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011)

A1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet das "Reine Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

A2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets unterschiedlich festgesetzt.

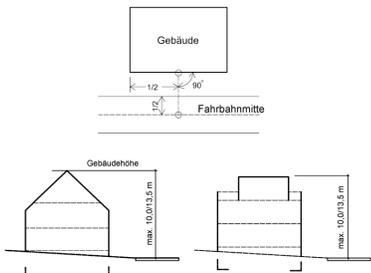
A2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Baugebiet mit **0,4** festgesetzt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
Für den Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer A wird die Zahl der Vollgeschosse auf **II**, für den Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer B auf **III** festgesetzt.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Demnach beträgt die zulässige Gebäudehöhe (GH) im Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer **A** max. **10,0 m** und im Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer **B** max. **13,50 m**.
Untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzuganlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um ein Maß von bis zu 1,50 m überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudesseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Skizzen zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes sowie der Gebäudehöhe



A3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet wird einheitlich die **offene** Bauweise festgelegt.

A4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

A5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Bereich mit der Ordnungsziffer A sind maximal **2 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

A6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

A7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).

a.) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann ausnahmsweise auf den Erhalt verzichtet werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks geeignete Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Bei Nach- bzw. Ersatzpflanzungen sind heimische Baumarten entsprechend der unter Pkt. A7b.) genannten Pflanzenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

b.) Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietsteils mit der Ordnungsziffer A ist min. ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Für Grundstücke, für die bereits ein Erhaltungsgebot für bestehende Bäume gem. Pkt. A7a.), der textlichen Festsetzungen besteht, entfällt diese Regelung.

- Pflanzenliste**
- Carpinus betulus Fastigiata (Säulen-Hainbuche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Malus- Arten (Zier- und Wildapfel)
 - Crataegus x laevigata (Weiß- und Rotdom)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)

c.) Bodenversiegelung
Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur in den zur zweckmäßigen Nutzung (z.B. Wege, PKW-Abstellfläche, Terrassen) unbedingt erforderlichen Maß befestigt werden.
Die Befestigungen der Flächen von Fuß- und Gartenwegen, Stellplätzen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien (z.B. Rasen- bzw. Rasengittersteine, Einsplittung) herzustellen oder so zu gestalten, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Versickerung gebracht und nicht in den Kanal abgeführt wird.

d.) Behandlung des Oberflächenwassers
Das Oberflächenwasser ist sowie wie möglich auf den Grundstücken zu versickern. Da aufgrund der Bodenverhältnisse nicht das gesamte Oberflächenwasser versickert werden kann, muss ein Wasservolumen von mind. 3,0 cbm auf jedem Grundstück in einer Anlage zur Wasserrückhaltung, zum Beispiel in Form einer Zisterne zurückgehalten werden. Die Wasserrückhaltungsanlage ist mit einer Überlaufvorkehrung an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. den Vorschriften der LBAuO von Rh.-Pf. i.d.F. vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011)

B1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)

B1.1 Dacheindeckung
Innerhalb des Baugebiets sind für Hauptgebäude mit geeigneten Dachflächen graue bis schwarze nicht spiegelnde und glacierte Dachmaterialien zu verwenden.
Solar- und Fotovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.
Flachdächer sind soweit sie nicht für die Nutzung als Dachterrassen vorgesehen sind extensiv zu begrünen oder zu bekieseln.

Planzeichenlegende

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächen (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (2,5 PlanzV)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

GH max. zulässige Gebäudehöhe (2,8 PlanzV)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

o offene Bauweise (3,1 PlanzV)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (3,5 PlanzV)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 WO max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (6,1 PlanzV)

Straßenbegrenzungslinie (6,2 PlanzV)

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Bäume (13,2 PlanzV)

B. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) (15,13 PlanzV)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (15,14 PlanzV)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Elektrizitätsversorgers (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) (15,5 PlanzV)

C. Weitere Darstellungen

geplante Grundstücksparzellierung

Maßkette mit Maßangaben in Meter

beispielhafte Neubebauung

geplanter Gebäudeabruch

Trafostation Mallender Berg (Bestand)

Müllsammelplatz (Planung)

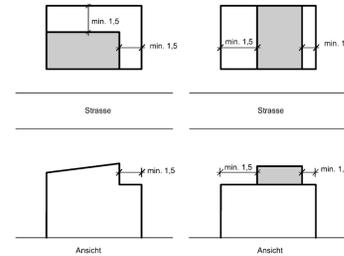
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	A		B	
		WR	max. 2 WO	WR	—
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	0,4	max. II	0,4	max. III
Bauweise	GH	o	max. 10,0 m	o	max. 13,5 m

B1.2 Staffelgeschosse

Soweit bei Gebäuden mit Flach- oder Puttdächern ein 3. Geschoss als sog. Staffelgeschoss (**kein Vollgeschoss** im Sinne des Bauordnungsrechts) vorgesehen ist, ist dieses mindestens an 2 Seiten gegenüber den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses um ein Maß von jeweils min. 1,5 m zurückzusetzen.

Skizzen zur Veranschaulichung der Staffelgeschossfestlegung



B2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)
Die Grundstücksflächen sind, soweit nicht mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Zugängen baulich genutzt, als zusammenhängende Garten-/ Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B3. Höhe von Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)
Im Geltungsbereich sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

B4. Gestaltung von Müllsammelplätzen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)
Stellplätze für Mülltonnen/-container sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzapflanzen, dass sie der Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen sind.

B5. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBAuO)
Folgende Stellplatzanzahl ist nachzuweisen:
- Einfamilienwohnhaus: 2 Stellplätze,
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung: 3 Stellplätze,
- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 1,5 Stellplätze
Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze nicht zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

C1. Umgang mit Grund und Boden
Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 nd -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C2. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheits-erhaltung von Bäumen.

C3. Denkmalschutz
Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz/Rheinland-Pfalz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht. Etwas zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengerstände usw.) sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung

Der Rat der Stadt Vallendar hat in seiner Sitzung am **22.02.2011** die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Schubertstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.03.2011** gemäß §2 Abs. 1 und § 13 a Abs. 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Vallendar ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom **09.05.2011** bis einschließlich **10.06.2011** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **21.04.2011** durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Vallendar ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit dem Schreiben vom **06.05.2011** am Planverfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben (bis 19.06.2011).

4. Beschluss des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Vallendar hat in seiner öffentlichen Sitzung vom xx.xx.2011 den Bebauungsplan „Wohnanlage Schubertstraße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Beschluss des Rates vom xx.xx.2011 überein.

Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten.

Vallendar, den
Stadtbürgermeister

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am xx.xx.2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Vallendar ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan „Wohnanlage Schubertstraße“ tritt damit in Kraft.

Vallendar, den
Stadtbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)

Übersicht/Lage des Plangebiets



Stadt Vallendar Bebauungsplan "Wohnanlage Schubertstraße"

Architekturwerkstatt Kolberg + Lieser
Architekt Werner Kolberg
Trift 4
56281 Emmelshausen
Telefon: 06747 - 94500
Telefax: 06747 - 94501
info@kolberg-architektur.de
www.kolberg-architektur.de

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

