

**Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig**

**Bebauungsplan
"Verlängerung Eichenweg"**

Textfestsetzungen

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Stand: Juni 2020

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Mendig



Stadt-Land-Plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- 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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- 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 07.06.2018, GVBl. S. 127.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- 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 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- 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 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (Allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten Ausnahmen sind im Allgemeinen Wohngebietsbereich nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet:

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z=II$ als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Firsthöhe (FH)** beschränkt.

Bergseitige Erschließung

maximal 9,5 m

Talseitige Erschließung

maximal 8,5 m

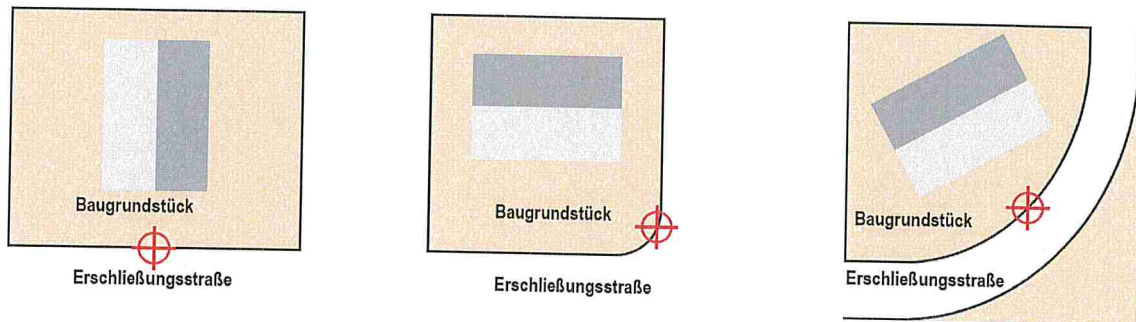


Darstellung der Grundstückszuordnung bergseitig-talseitig



Unterer Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele Höhenbezug

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

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

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und Doppelhäuser. Die zur Straße gewandten Gebäudefronten dürfen folgende Maximalwerte nicht überschreiten:

Einzelhaus: 15 m

Doppelhaushälfte: 10 m

Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m ist zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Fläche wird der Grundflächenzahl (GRZ) zugerechnet.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Vor Carports ist ein Stauraum von 3,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.



6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 i.V.m. (6) LBauO)

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

Die maximal sichtbare Außenwandhöhe beträgt 7,5 m. Sie ergibt sich aus dem Schnittpunkt des angelegten Geländes und dem obersten Außenwandabschluss, Giebel sind hierbei nicht einzurechnen. Als oberster Außenwandabschluss gilt die Waagerechte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 i.V.m (6) LBauO)

Dachform und -neigung

Dachform ist das geneigte Dach. Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit 10° bis 48° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker. Zwerchhäuser dürfen maximal 2/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 3/4 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten.

Es sind alle Gaubenformen zulässig, jedoch nicht mehr als 1 Typus je Grundstück.

Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermiemodule, Solarzellen...) sind allgemein zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.), oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

4. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von



1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche als Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Verkleidungen oder Einflechtungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze, sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 190, 196/1, 199, 187, 747/188, 748/188, 189, 170/1, 168, 611/167, 166, 165, 164, 163, 162, 161 Teilbereiche

Ausgleichsmaßnahme: Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 3 m breiten Streifen entsprechend der am Ende des Abschnitts folgenden Liste ein Feldgehölz aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölze sind im Dreiecksverband, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in 2 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)¹ zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Maßnahme für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Standort
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/ trocken
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zeigriffl. Weißdorn	4-6	normal
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2-3	normal
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	1-3	normal
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/ feucht
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/ feucht
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2-3	normal/ trocken
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/ trocken
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal
<i>Salix caprea</i>	Saldweide	4-8	normal/ feucht
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	4-6	feucht
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht

¹ https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf



Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-4	normal
Sambucus racemosa	Roter Holunder	2-4	normal
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2-4	normal/ feucht

Hausbäume

Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Endwuchshöhe zwischen 10 und 20 Metern) oder hochstämmiger (Kronenansatz auf mindestens 1,7 m Höhe) Obstbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Beispiele Bäume 2. Größenordnung

Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

E1 Erhalt eines Feldgehölzes

Gemarkung Obermendig Flur 12, Flurstücke 199, 241, 242/1 (Teilflächen)

Vermeidungsmaßnahme: Das anstehende Feldgehölz ist unverändert zu Erhalten. Die Entnahme von Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Bereichs ist unzulässig. Das Ausbringen von Pestiziden in diesem Bereich ist ebenfalls unzulässig. Ein jährlicher Schnitt des Feldgehölzes, um dessen Ausbreitung Richtung Süden zu begrenzen, ist zulässig, jedoch nicht verpflichtend. Ein Rückschnitt über die in der Planurkunde angegebene Erhaltungsgrenze ist nicht zulässig. Die Schnittmaßnahme hat zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Maßnahme für: Artenschutz, Landschaftsbild



IV. HINWEISE

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um eine Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Bei lokalem Auftreten von Radonvorkommen wie im vorliegenden Fall wird Bauherren empfohlen, ihre Gebäude durch eine entsprechende Bauweise wie z.B. radondichten Kellern bzw. Bodenplatten vor austretendem Radon zu schützen.

Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz stuft einzelne Anomalien einer im Plangebiet durchgeführten geomagnetischen Prospektion als archäologische Verdachtspunkte ein, die möglicherweise auf vor- oder frühge-



schichtliche Abfallgruben hindeuten könnten ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, 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 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige, ist per E-Mail an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu richten oder telefonisch unter 0261 – 6675 3000 zu verkünden. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP sind ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Feuerschutz

Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird empfohlen, das mögliche Auftreten von Sturzfluten bei der Planung der Gebäude (z.B. durch Gebäudestellung, Anordnung und Ausgestaltung von Fenstern und Türen etc.) zu berücksichtigen.

Einen Einstieg in das umfassende Thema „Hochwassermanagement“ bietet folgende Seite des Umweltministeriums (MUEEF) Rheinland-Pfalz:

<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/2000/>



Stellplatzsatzung

Für die Stadt Mendig gilt seit 27.04.2004 eine Stellplatzsatzung, diese ist zu beachten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/lh
BA Landschaftsarchitektur
Boppard -Buchholz, Juni 2020

i.A. Dennis Behrami
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Mendig, 08.01.2021

Hans Peter Annen
Stadtbürgermeister



Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer Planurkunde und den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Mendig überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Mendig, 12.01.2021

Hans Peter Annen
Stadtbürgermeister

