

# Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ober den fünf Morgen"



der Stadt Mendig

## Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	18

### Satzungsausfertigung

Stand: Mai 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender      Dipl.-Ing. A. Weber

Brohthalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Mendig</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Niedermendig</b>	<b>Flur:</b>	<b>18</b>

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolarergesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3., 56743 Mendig, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	1
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Hausformen .....	2
1.4 Carports und Garagen.....	2
1.5 Nebenanlagen .....	2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	2
1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....	2
1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	3
1.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	3
1.10 Bedingte Festsetzung .....	3
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Gestalterische Festsetzungen .....	5
2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses .....	5
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern .....	6
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone.....	6
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	6
<b>3 Grünordnerische Festsetzung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Mindestbegrünung .....	7
3.2 Dachbegrünung .....	7
3.3 begrünte Tiefgaragen .....	7
3.4 Baumschutzsatzung (Hinweis) .....	7
<b>4 Hinweise</b> .....	<b>8</b>
4.1 Bestandsschutz .....	8
4.2 Hinweise zum Artenschutz .....	8
4.3 Allgemeine Empfehlungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen .....	9
4.4 Baumschutz .....	9
4.5 Archäologie .....	10
4.6 Baugrund und Bodenschutz .....	10
4.7 Radonbelastung.....	10
4.8 Versorgungsträger .....	10
4.9 Niederschlagswasser.....	11
4.10 Flächenbefestigung .....	11
4.11 Abholung von Abfällen.....	11

Anlage: Pflanzliste

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

#### Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Grundfläche von begrünten Tiefgaragen wird nicht angerechnet.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle über den Einschriften in der Planzeichnung liegen. Oberer Bezugspunkt ist für die Firsthöhe die Oberkante Dachhaut am First bzw. für die Gebäudehöhe die Oberkante Attikaabdeckung des obersten Geschosses.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Anlagen für die Sonnenenergienutzung dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Gebäudehöhe und die tatsächlichen Attikahöhe um max. 0,5 m überschreiten.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird keine Bauweise oder Hausform festgesetzt.

Gebäudeteile, wie Außentreppen, Rampen, Treppenhausvorsprünge, Aufzüge etc. dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wobei zusätzlich die Grundfläche der Überschreitung nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> pro Gebäude betragen darf. Die Länge der Überschreitung der einzelnen Bauteile darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten.

Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 1.4 Carports und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind in einem Abstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

### 1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sind mit dem Gebäude verbundene Abstellanlagen für Fahrräder, Gartengeräte etc. bis zu einer Grundfläche von 7 m<sup>2</sup>.

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wärme (Transformatorstationen) dienen, sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

### 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude ist den Einschrieben in der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 BauNVO

Die gemeinschaftlichen Stellplätze GSt und Garagen GGa dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Gebäude Dammstraße 54, 56, 58, Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, die sich aus der Festsetzung Nr. 2.2 dieses Bebauungsplans ergibt.

Der Gemeinschaftsspielplatz dient der Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung von Spielplätzen nach § 11 LBauO für o.g. Gebäude.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sowie der Gemeinschaftsspielplatz werden den Grundstücken, auf denen o.g. Gebäude stehen, zugeordnet.

Anstelle von Gemeinschaftsgaragen können auch Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zugelassen werden.

Kinderspielplätze sind als zusätzliche Spielplätze auch außerhalb der festgesetzten Fläche des Gemeinschaftsspielplatzes zulässig.

Nach § 21a Abs. 2 BauNVO sind die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen im Falle einer Neuaufteilung der Grundstücke, auf denen die Gebäude Dammstraße 54, 56, 58, Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 stehen, im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zu jeweils 1/13 den Baugrundstücken des jeweiligen Gebäudes hinzuzurechnen.

## 1.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Garagengebäude und Sammelgaragen sowie deren Zu- und Abfahrten sind vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiet nachzuweisen und die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen und sonstigen Vorkehrungen vorzunehmen.

## 1.10 Bedingte Festsetzung

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 BauGB

In den mit einem \* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA\*) sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Festsetzung Nr. 1.1 erst zulässig, wenn folgende Umstände eingetreten sind:

1. Ausweichhabitate für die Tiergruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“ in mindestens nachfolgend dargestelltem Umfang sind vollständig oder anteilig für das betreffende Baugebiet bereitgestellt und der Stadt Mendig liegt eine gutachterliche Bestätigung vor, dass deren Besiedlung sichergestellt ist:
  - insgesamt mind. 156 Bruthilfen für Mehlschwalben mit kompletten und halbfertigen Betonschalen (jeweils zur Hälfte und abwechselnd gemischt) an den Fassaden in südöstlicher und südwestlicher Himmelsrichtung der Gemeinschaftsgarage auf Flurstück 554/36, Flur 18, Gemarkung Niedermendig innerhalb der mit dem Planzeichen

„Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb Fläche **A** mit folgenden Maßgaben:

- windgeschützte Lage,
- mindestens in einer Höhe von 4 m,
- Regenschutz von mindestens 30 cm Überstand,
- mit in einem Radius von 4 m unverstelltem/unverbautem Anflug,
- insgesamt mindestens 26 Ersatzkästen für Nischen- und Höhlenbrüter (an den innerhalb der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäumen und innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Fläche)
- insgesamt mindestens 39 Spaltenkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse (an den innerhalb der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäumen und innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Fläche)

Die maßgeblichen Anteile für die Baugebiete sind:

(1)	WA* Dammstraße 54, 56, 58:	3/13
(2)	WA* Amselweg 1, 3:	2/13
(3)	WA* Amselweg 5:	1/13
(4)	WA* Drosselweg 1:	1/13
(5)	WA* Drosselweg 2, 4:	2/13
(6)	WA* Drosselweg 3, 5:	2/13
(7)	WA* Drosselweg 6,8:	2/13

2. Ausweichhabitate für die Tiergruppe „Reptilien“ innerhalb der mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und der Bezeichnung **B** in mindestens nachfolgend dargestelltem Umfang sind bereitgestellt und der Stadt Mendig liegt eine gutachterliche Bestätigung vor, dass deren Besiedlung sichergestellt ist:

- 4 Steinschüttungen für Eidechsen mit folgenden Maßgaben:
  - Die Steinschüttungen müssen mindestens 1 m in den Boden gesenkt sein und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie müssen jeweils ca. 2 m breit und mindestens 5 m lang, nierenförmig und mit ihrer konvexen Innenseite nach Süden exponiert sein.
  - Als Schüttmaterial wurden gebrochene Steine mit einer Kantenlänge 100-300mm verwendet; für den sichtbaren Teil auch kleinere Steine mit einer Kantenlänge 100-200 mm,
  - Auf den sichtbaren Teil wurde kleinräumig nährstoffarmes Substrat aufgebracht.
  - Der Wasserabfluss der Steinschüttungen ist sichergestellt.
  - Die Nordseite der Steinschüttungen ist mit Erdreich hinterfüllt, das durch Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist.
  - Im Umfeld der Steinschüttung wurden mehrere 1 bis 2 m<sup>2</sup> große, ca. 70 cm tiefe und gut besonnte Sandlinsen aus Sand unterschiedlicher Körnung, auch vermischt mit Löss, Lehm oder Mergel, als Eiablageplätze angelegt.

3. Die Stadt Mendig hat öffentlich bekannt gemacht, dass die in vorstehenden Ziffern 1 und 2 genannten Umstände für das betreffende Baugebiet eingetreten sind.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen

#### 2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses

##### Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Geneigte Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 38° zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn der niedrigere Teil zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet ist.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von < 20° sind unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Oberste Geschosse als 4. Geschoss mit einer Neigung  $\leq 20^\circ$  müssen gegenüber der Fassade zum öffentlichen Straßenraum um mind. 1,8 m zurückgesetzt errichtet werden. Bauteile, die der Untergliederung der Fassade zum öffentlichen Straßenraum dienen (z.B. durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,75 m oder Wechsel in der Materialwahl) und maximal 1/3 der Länge des obersten Vollgeschosses einnehmen sind von dem Rücksprung ausgenommen. Bei Gebäuden mit nicht von Nachbargebäuden angebauten Seitenwänden muss der Rücksprung eines obersten 4. Geschosse gegenüber der Seitenfassade mindestens 1,1 m betragen.

Bei der Errichtung eines zurückversetzten 4. Geschosses ist eine Absturzsicherung auf den Außenwänden des 3. Vollgeschosses in Richtung des öffentlichen Straßenraums nur in lichtdurchlässiger Form zulässig. Ein nachträgliches Verkleiden von Geländern etc. mit Sichtschutzmatten oder ähnlichem ist unzulässig.

##### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und in ihrer Summe bis zu einer Gesamtlänge von maximal 2/3 der Firstlänge. Die Länge von Dachaufbauten darf 4,00 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nicht zulässig.

Anlagen für die Sonnenenergienutzung sind auf geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie das Dach aufzubringen.

##### Dachüberstände

Bei der Ausführung von drei Vollgeschossen ist ein Dachüberstand eines zusätzlichen Geschosses bis maximal 0,5 m zulässig.



### 2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,2 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohrmatten
- Metall in Form von Profiblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

### 2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone

*§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die Vorgartenfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche und vor den Gebäuden südöstlich des Drosselweges (Nr. 1, 3 und 5) darf zu maximal 70 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 30 % der Vorgartenfläche ist dauerhaft vollflächig mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Dies gilt ausdrücklich auch innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Dammstraße und des Amselweges. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen werden explizit ausgeschlossen.

## 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Alle notwendigen Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

### **3 Grünordnerische Festsetzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

#### **3.1 Mindestbegrünung**

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Gehölzpflanzungen und Hecken sind standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Die Mindestbegrünung muss pro Baugrundstück 30 % betragen.

#### **3.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 20^\circ$  sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit mindestens 8 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie. Dies gilt auch für Garagenflachdächer.

#### **3.3 begrünte Tiefgaragen**

Die Tiefgaragen, die gem. Festsetzung 1.2.1 nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sind mit mind. 0,80 m Erdüberdeckung unter Einhaltung des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten.

#### **3.4 Baumschutzsatzung (Hinweis)**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mendig ist in der jeweils aktuellen Fassung.

## 4 Hinweise

### 4.1 Bestandsschutz

Eine Abweichung von vorstehenden Festsetzungen ist auf Grundstücken, die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 05.03.2021 genehmigt wurde und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 62 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)) genehmigungsfrei ist.  
oder
2. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 61 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)) das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändert.  
oder
3. die Änderung oder Nutzungsänderung ausschließlich das Instandhalten der baulichen Anlage mit dem Ziel der Erhaltung der baulichen Substanz zum Schutz vor Verfall, zur Erhaltung des genehmigen Gebrauchs oder zur Beseitigung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind, beinhaltet.  
oder
4. die Änderung oder Nutzungsänderung der Energieeinsparung dient. Hierunter fallen auch Erweiterungen der baulichen Substanz um einen Nebenraum der ausschließlich der Unterbringung einer Heizungs- oder Lüftungsanlage dient.

Die folgenden Hinweise zum Artenschutz sind stets zu beachten, auch wenn obige Voraussetzungen vorliegen.

### 4.2 Hinweise zum Artenschutz

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Abbrucharbeiten an Gebäuden sind möglichst in das Winterhalbjahr (September – März) und Bodenberäumungen in die herbstliche Übergangszeit (September/Okttober) zu legen. Blickdichte Abzäunungen können zudem helfen, Störungseinwirkungen auf Vogelnistplätze zu reduzieren.

#### Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen:

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen

abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können. Hierzu ist die Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) unverzichtbar.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m<sup>2</sup> große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zielführend.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren.

### 4.3 Allgemeine Empfehlungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher wird folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) empfohlen:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 10 - 12 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm  
3 x v. = dreimal verpflanzt  
StU= Stammumfang

Bepflanzungen und Ansaaten sollen gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchgeführt werden.

Bei Baumpflanzungen soll die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es soll ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Es werden insbesondere die in der Anlage aufgeführten Gehölze empfohlen.

### 4.4 Baumschutz

Vorhandene Bäume und Vegetationsbestände sollen nach der Richtlinie R SBB und der DIN 18920 während der Bauarbeiten geschützt werden.

#### 4.5 Archäologie

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie stuft das Plangebiet aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG). Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren.

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) wird hingewiesen.

#### 4.6 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

#### 4.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt ([Radon@ifu.rlp.de](mailto:Radon@ifu.rlp.de)) erhältlich.

#### 4.8 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

#### 4.9 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Bei der Planung von privaten Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Unschädlichkeit für die (Nachbar-)bebauung zu erbringen.

Gemäß der Sturzfluggefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

#### 4.10 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### 4.11 Abholung von Abfällen

Die Anwohner, die über Privatstraße erschlossen sind, müssen nach der Abfallsatzung des Landkreises Mayen-Koblenz ihre Abfallsammel- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung auf den „Flächen für das Abstellen von Abfallsammel- und Wertstoffbehälter am Abholtag“ bereitstellen.

#### Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mendig, den 27.05.2024

  
(Hans Peter Ammel)  
Stadtbürgermeister



Anlage: Pflanzenliste

zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche					Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe <sup>1</sup>	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
		Strauch-/ Heister-pflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig		
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	x	-	B II./He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“		x	x	x	x	-	B II.
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“		x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershhausen“	Spitz-Ahorn „Allershhausen“		x	x	x		-	B II.
Alnus x spaethii	Purpurerle		x	x	x		-	B II.
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	x		x			-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	-	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x		x	x		-	Str
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x		x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x		x	x		-	Str
Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x			-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x		x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x	x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	x		x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Echter Rotdorn		x	x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x		x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum	x		x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Fraxinus ornus	Mannaesche		x	x	x		-	B II.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x	x		-	B II./He
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“		(x)	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)	x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x		(x)		-	B II./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x			x	x	-	Str
Rosa canina	Hundsrose	x		x	(x)		-	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x		x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x	x		-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x		x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x		x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“		x	x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		x	x	x		-	B II.

<sup>1</sup> In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Strauch-/ Heister-pflanzungen	Baumpflanzungen		sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe <sup>1</sup>	B I = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		x	x		-	B II.
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“		x		x	x		-	B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x			x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
<b>Obstbäume:</b>									
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x		x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x		x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten		(x)		x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x		x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszetschge in Sorten		x		x	x		-	