

Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 gilt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß erfolgt in m ü NN (Meter über Normalnull). Gebäudehöhe als Höchstmaß: 261 m ü NN (entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 12 m – Bezugspunkt: Kanaldeckel Vulkanstraße mit 248,64 m ü NN)
Die Gebäudehöhe bemisst sich nach der Gebäudeoberkante bzw. dem First und beschreibt den obersten bzw. höchsten Punkt des Gebäudes (bei geneigten Dachflächen: höchster Punkt der Dachfläche / bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern: höchster Punkt der auf gehenden Wand/Attika).
Von der Beschränkung der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte und sonstige technische Anlagen.

1.3 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen eines Grundstücks sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.6 Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO wie bspw. Müllbehälterstandorte, Garten-, Geräte- und Gewächshäuser, Spiegelgeräte, Sitzgruppen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern dem landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

1.7.1 Eingriffsmindernde Maßnahmen
Die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf den notwendigen Umfang beschränkt ist.
Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.8 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen müssen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-02 (2018) (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise) erfüllen.
Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen (insb. Wohn- und Schlafräumen) muss das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß von DIN4109 erf. R' w,ref =35dB erreichen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

2.1 Gebäudegestalt (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Dacheindeckung
Bei Dächern mit einer Dachneigung >10° gilt: nur nicht spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien wie Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder graues mattiertes Zinkblech und damit verwandte Materialien sind zulässig. Hierbei sind als Farben nur dunkelbraun, grau, anthrazit und schwarz zugelassen.
Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Artenschutz
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Büsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen.
Zusätzlich sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

3.2 Bodenschutz und Baugrund
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Maßgaben des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen

3.3 Bodendenkmäler
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie stuft den Bereich als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung fachgerecht zu untersuchen sind (§ 21 Absatz 2 DSchG RLP).
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel: 0261-6675 3000) rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind.

3.4 Vorhandene Versorgungsleitungen und deren Schutz
Im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Verlagerung von Versorgungsleitungen erforderlich werden, ist der Betreiber bzw. Eigentümer frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

3.5 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindlich in der Planzeichnung oder Legende gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf voll 5 Dezimale zu runden.

3.6 Allgemeiner 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.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Rat der Stadt Mendig gefasst am: 24.04.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 30.05.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 02.01.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von: 14.01.2019 bis einschl.: 15.02.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben am: 28.12.2018

Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief von: 14.01.2019 bis einschl.: 15.02.2019

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 24 Gemeindeordnung (GemO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Landesbauordnung (LBauO) erfolgte durch den Rat der Stadt Mendig am: _____

Ausfertigervermerk

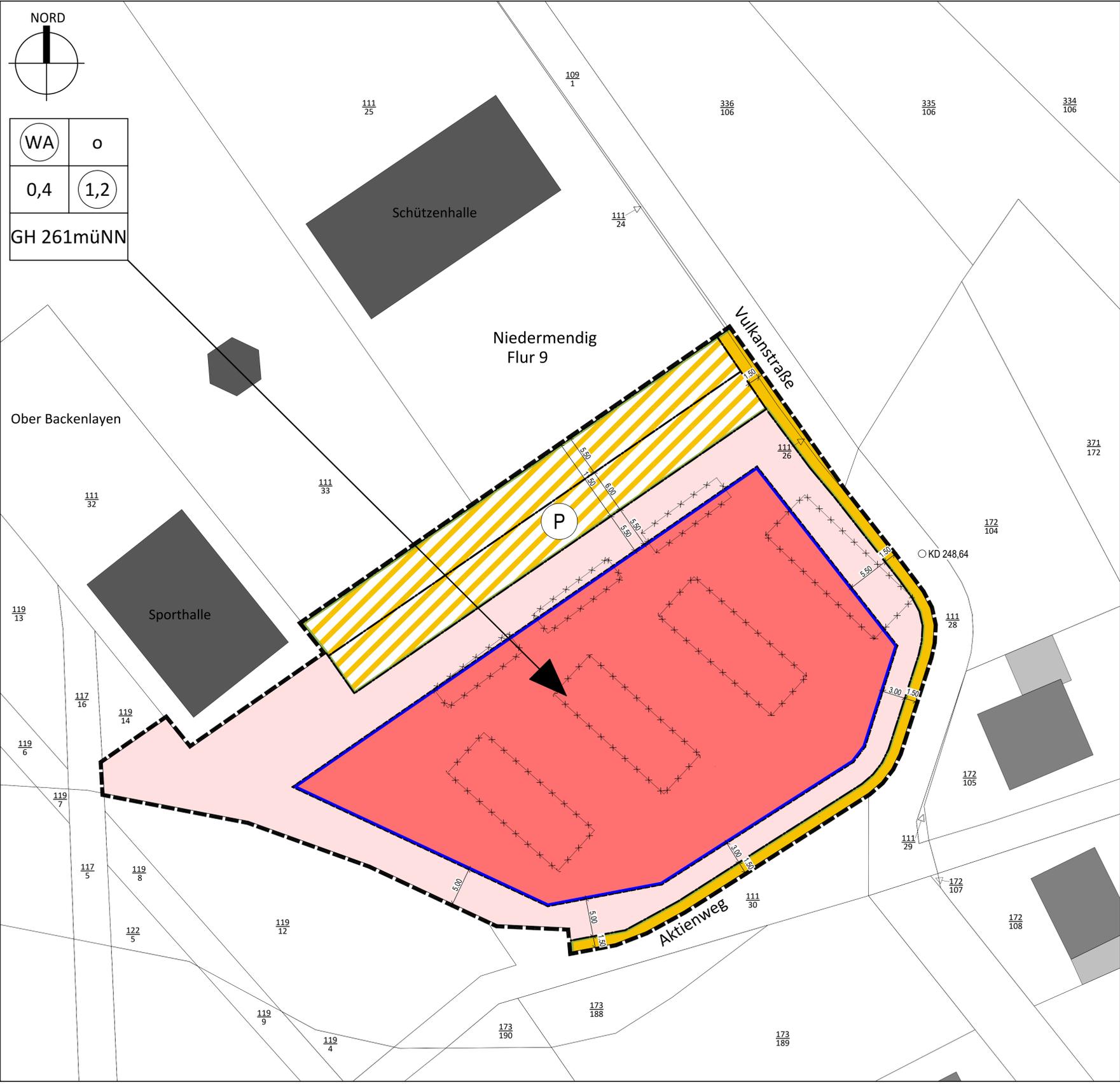
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die integrierte Gestaltungssatzung mit dem Willen und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Mendig übereinstimmt. Die für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften sind eingehalten worden.

Mendig, _____
Stadtbürgermeister Hans-Peter Ammel

Inkrafttreten

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB und § 27 GemO ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. am: _____



Zeichenerklärung:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche (pink square)
- überbaubare Fläche (red square)
- Allgemeines Wohngebiet (WA in circle)
- Offene Bauweise (o in circle)
- Maximale Gebäudehöhe 261 m über Normalnull (GH 261müNN)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (0,4 in circle)
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 (1,2 in circle)
- Offene Bauweise (o in circle)
- Maximale Gebäudehöhe 261 m über Normalnull (GH 261müNN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (blue line)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (yellow square)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (green line)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Verkehrsflächen mit Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, bzw. Nutzungsberechtigten der angrenzenden Flurstücke (yellow and black diagonal stripes)
- Privatweg (P in circle)

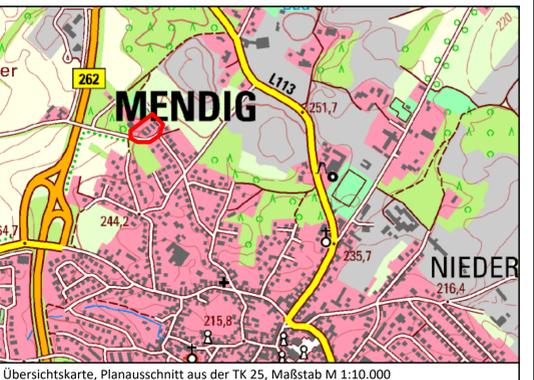
5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB) (dashed black line)

6. Ergänzende Planzeichen
- Bezugspunkt für max. Gebäudehöhe (Kanaldeckel in m über Normalnull) (KD 248,64 in circle)
- Maßzahl (m), Maßlinie (arrow with 6,45)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich) (dashed black line)
- Flurstücksgrenze und -nummer z.B. (111/28 in circle)
- Vorhandenes Gebäude (grey square)
- Abbruch vorhandenes Gebäude (square with crosses)

7. Vermessungstechnische Signaturen
- Flurstücksgrenze und -nummer z.B. (111/28 in circle)
- Vorhandenes Gebäude (grey square)
- Abbruch vorhandenes Gebäude (square with crosses)

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung und stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis überein (Stand: 16.08.2018)

Bebauungsplan "Zwischen Vulkanstraße und Aktienweg"
Landkreis: Mayen-Koblenz, Verbandsgemeinde Mendig, Stadt Mendig
Gemarkung: Niedermendig (1255), Flur: 9, Flurstück: 111/33



Planungsgemeinschaft:
Barbara Krutzsch M.A. (Stadtplanerin Architektenkammer RLP)
Christian Kistner M.A. (Architekt Architektenkammer RLP)
Eichenweg 30 Tel: 02654 / 987 47 11 E-Mail: info@architekt-kistner.de
56751 Polch Fax: 02654 / 987 47 12 Internet: www.architekt-kistner.de

Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig

Satzung gemäß §10 BauGB
Stand: 26.02.2019, Maßstab: 1:250