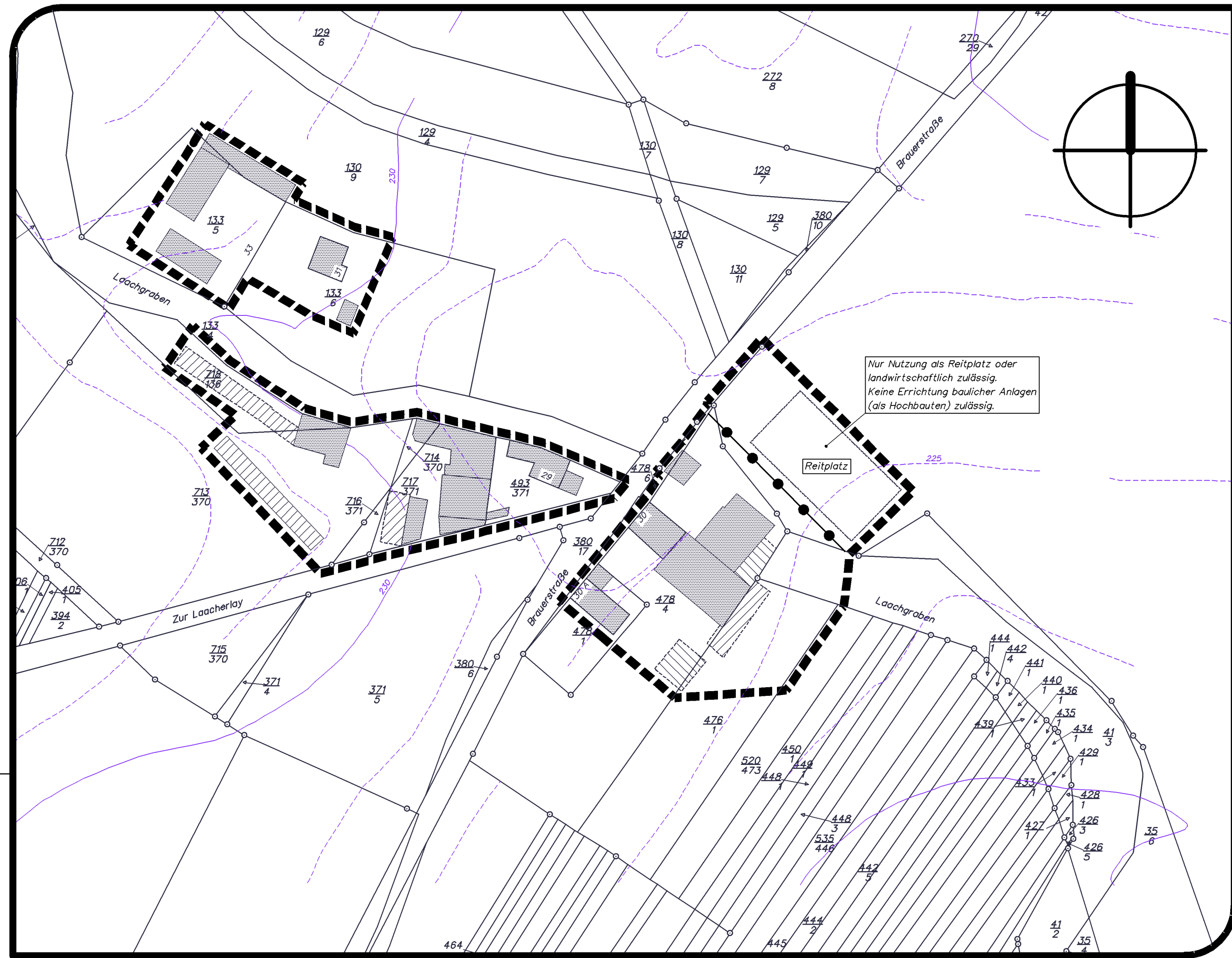


AUßENBEREICHSSATZUNG "BRAUERHOF"

STADT MENDIG

M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Höhengschichtlinien z. B. 225 m ü. NNH

BESTIMMUNGEN

INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS DER AUßENBEREICHSSATZUNG GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN:

1 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN / VORHABEN (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung sind privilegierte Vorhaben unter den Anwendungsvoraussetzungen des § 35 BauGB weiterhin zulässig.

Es sind ferner Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Diesen kann nicht entgegeng gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig.

2 NÄHERE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Im Wohngebäude Brauerstraße 30 sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Mendig und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasser-verordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind Bäume mit Höhlen betroffen, sind die Höhlen vor den Rodungsmaßnahmen von einem Sachverständigen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen und ggf. notwendige Rettungsumsiedlungen einzuleiten.

Unmittelbar vor Entkernungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

Sind großflächige Glasfronten oder andere spiegelnde Gebäudefronten geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag geschützt werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, flächiges Aufbringen von Markierungen o.ä.).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

HINWEISE

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtongabe des RAL-Farbenvorlageprogramms: 3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage der Außenbereichssatzung: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: Juni 2019).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 26.09.2019

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf der Außenbereichssatzung wurde am vom Stadtrat gebilligt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am die Außenbereichssatzung gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Außenbereichssatzung, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Plan-aufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgetriggert.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

Der Beschluss der Außenbereichssatzung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung in Kraft getreten.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

Dienstsiegel

AUßENBEREICHSSATZUNG "BRAUERHOF"

STADT MENDIG VERBANDSGEMEINDE MENDIG

STAND: FASSUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 0,80x0,80=0,48m² PROJ.-NR.: 12 501 DATUM: 20.01.2020

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



68289 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/8936-0
TELEFAX 02605/8936-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de