

---

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bebauungsplan**

**"Aktienweg"**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Mai 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	4
2.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	5
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	5
2.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
2.6	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
2.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
3.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	6
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	6
3.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
4.	Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	7
4.1	Grüngestaltung auf Privatflächen	7
5.	Hinweise	7

## 1. Rechtsgrundlagen

- § Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- § Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- § Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- § Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung
- § Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- § Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- § Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit gültigen Fassung
- § Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- § Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- § Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- § Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- § Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), in der derzeit gültigen Fassung
- § Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit gültigen Fassung

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,8.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,4.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf 9 m nicht übersteigen:

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante (Fertigausbau) in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden Verkehrsfläche.

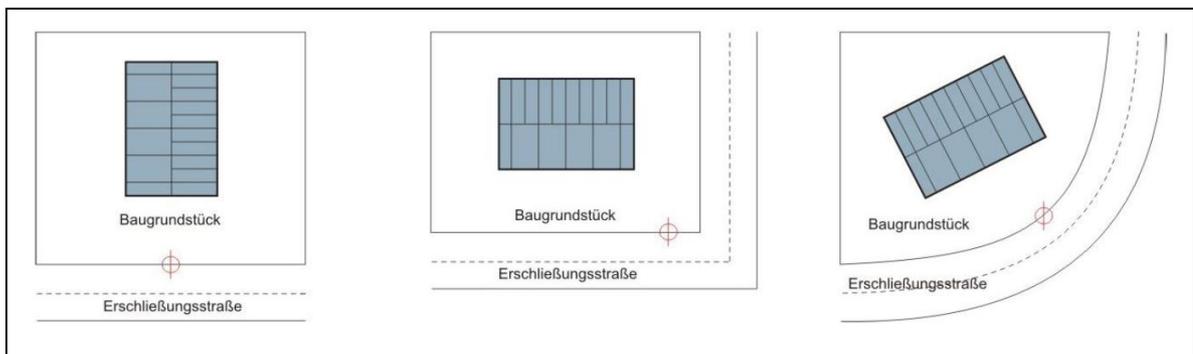


Abb. 1: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

- 2.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**  
Im Plangebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
- 2.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.
- 2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des nördlichen Grundstücks festgesetzt und dient zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –kanälen. Der Eigentümer und weitere legitimierte Nutzer erhalten für die genannte Fläche ein jederzeitiges Betretungsrecht und Nutzungsrecht.  
Eine Bebauung der dargestellten Fläche -auch mit Nebenanlagen- sowie jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf der privaten Grundstücksfläche ist im Grundbuch einzutragen.  
Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

**3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

**3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

**3.1.1 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung (0° - 35°).

**3.1.2 Farbe der Dacheindeckung**

Die Dächer sind hinsichtlich der Farbwahl nach Maßgabe der folgenden RAL-Vorgaben zu gestalten. Im Plangebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe zulässig (RAL 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019 und 8022).

Metalleindeckungen (in den o. g. Farben) sowie Gründächer sind ebenfalls zulässig.

**3.1.3 Behelfsmäßige Bauten**

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

**3.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**3.2.1 Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

##### 4.1 Grüngestaltung auf Privatflächen

##### 4.1.1 Anteilbepflanzung auf dem privaten Grundstück

Je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist anteilig

1 Baum I. Ordnung oder  
1 Baum II. Ordnung oder  
1 Obstbaum

der beigefügten Artenliste (Anhang I) zu pflanzen.

Je 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender privater Grundstücksfläche sind mind. 5 Sträucher der beigefügten Artenliste (Anhang I) zu pflanzen.

#### 5. Hinweise

##### **Denkmalschutz**

Es besteht die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich archäologische Funde auftreten können, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter [landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu erreichen.

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

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

**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.

**Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sollten beachtet werden. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

**Rodungsarbeiten und Gehölzschnitte**

Rodungsarbeiten und Gehölzschnitte sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen

Mendig, den.....

.....  
Stadtbürgermeister Hans-Peter Ammel

Anhang I

**Pflanzliste 1**

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	20/8
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	15/8
Betula pendula	Hängebirke	25/8
Carpinus betulus	Hainbuche	20/8
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30/10
Tilia cordata	Winterlinde	32/8
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30/6

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	23/6
Acer platanoides "Globosum"	Kugelhorn	5/3
Aesculus carnea "Briotii"	Rotblühende Kastanie	20/6
Crataegus crus-galli	Hahndorn	8/3
Crataegus lavalleyi	Hagendorn	8/3
Fraxinus excelsior "Globosa"	Kugelesche	5/3
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere	15/5
Sorbus aucuparia	Eberesche	20/6
Sorbus intermedia	Oxalbeere	20/6

**Pflanzliste 2: Sträucher**

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
"Black Knight"	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Zweigrifflicher Rotdorn
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Rotdorn
Crataegus monogyna	Gemeines Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

**Pflanzenliste 3: Obstbäume**

Apfelsorten:

Bohnapfel  
Boikenapfel  
Graue Herbstrenette  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Mautapfel  
Nordhausen  
Roter Eiserapfel  
Winterrambour

Birnensorten:

Großer Katzenkopf  
Petersbirne  
Prinzess Marianne

Kirschsorten:

Ampfurter Knorpelkirsche  
Badeborner Schw. Knorpelkirsche  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Frühzwetschge  
Coburger Maiherzkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Wedersche Braune

Pflaumensorten:

Königin Viktoria  
Quillins Reneklode  
Wangenheims  
Anna Späth  
Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Kirkespflaume