Bebauungsplan

# "Am Sonnenhang"
# 3. Änderung (Neufassung)

der Stadt Mendig

## Textfestsetzungen

| | |
|---|---|
| Verbandsgemeinde: | Mendig |
| Stadt: | Mendig |
| Gemarkung: | Obermendig |
| Flur: | 12 |

**Planfassung für die Verfahren nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: August 2020

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

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBI. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBI. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

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

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 4**
1.1 Maß der baulichen Nutzung ..... 4
1.1.1 Eintragungen in der Planzeichnung ..... 4
1.1.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe ..... 4
1.2 Art der baulichen Nutzung ..... 4
1.2.1 Einschränkung der Nutzungen ..... 4
1.2.2 Einschränkungen der Nutzungen ..... 4
1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen ..... 4
1.4 Bauweise und überbaubare Fläche ..... 5
1.4.1 ~~Einschränkung der offenen~~ Bauweise im Plangebiet ..... 5
1.4.2 Zulässigkeit des Überschreitens von Baugrenzen ..... 5
1.5 Garagen/ Stellplätze ..... 5
1.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen ..... 5
1.7 Verkehrsmischflächen ..... 6
~~1.9 Öffentliche Stellplätze~~ ..... 6
~~1.8 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung~~ ..... 6
1.9 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen ..... 6
1.10 Sichtdreiecke ..... 6
1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen ..... 6
1.11.1 Leitungsrecht (LR) ..... 7
1.12 Passiver Schallschutz ..... 7
1.13 Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ..... 7
**2 Gestalterische Festsetzungen ..... 8**
2.1 Dachgestaltung ..... 8
2.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen ..... 8
2.3 Einfriedungen und Stützmauern ..... 8
**3 Landespflegerische Festsetzungen ..... 9**
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen ..... 9
3.2 Öffentliche Grünflächen ..... 9
3.2.1 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „A“ ..... 9
3.2.2 Bepflanzung der Versickerungsflächen „B“ ..... 9
3.2.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „C“ ..... 10
3.2.4 Bepflanzung der Verkehrsgrünfläche „V“ ..... 10
3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen ..... 10
3.3.1 Bepflanzung der Fläche „D“ ..... 10
3.3.2 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „E“ ..... 10
3.3.3 Bepflanzung der Fläche „F“ ..... 11
3.3.4 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen ..... 11
~~3.3.5 Eingrünung der Grundstücksgrenzen gem. § 9 (1) 25 BauGB~~ ..... 11
3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen ..... 11
3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes ..... 12
3.6 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen ..... 13
3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau ..... 13
3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit ..... 13
**4 Regelung des Rückhaltevolumens des auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ..... 14**
**5 Sonstige Hinweise ..... 14**

**Anlagen**: 1. Pflanzenlisten
2. Schemaskizze 1 und 2

Für die 3. Änderung gelten nachfolgend durch Unterstreichung markierte geänderte Festsetzungen.

Die durch ~~Streichung~~ gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Festsetzungsteile entfallen.

Die Markierungen durch Unterstreichung und Durchstreichung werden für die Satzungsfassung entnommen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ behalten für die 3. Änderung weiterhin Gültigkeit.

Hinweis:

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

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Maß der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Eintragungen in der Planzeichnung

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

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

### 1.1.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

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

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Schemaskizze 1).

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Einschrieb im Plan gemessen an der Mitte der talseitigen Fassade von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum natürlichen Gelände gemessen.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Einschränkung der Nutzungen

*§ 1 Abs. 6 BauNVO*

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Allgemeinen Wohngebietsbereich **nicht zulässig**.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Mischgebietsbereich unzulässig.

### 1.2.2 Einschränkungen der Nutzungen

*§ 1 Abs. 5 BauNVO*

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 BauNVO, Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im Mischgebietsbereich nicht zulässig.

## 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Pro Wohngebäude sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Einzelgebäuden max. zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

## 1.4 Bauweise und überbaubare Fläche

### 1.4.1 ~~Einschränkung der offenen~~ Bauweise im Plangebiet

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO*

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und den nachfolgend festgesetzten Einschränkungen als Einzelhäuser, Doppelhäuser zu errichten:

- Die Gebäudefront zur Straße der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf aus gestalterischen Gründen höchstens 15,0 m betragen;
- die Gebäudefront zur Straße der in Satz 1 bezeichneten Doppelhaushälften darf max. 10,0 m betragen.

### 1.4.2 Zulässigkeit des Überschreitens von Baugrenzen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO*

Seitliche Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m überschritten werden, soweit dem keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

## 1.5 Garagen/ Stellplätze

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

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für Stellplätze und Car-Ports gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche sind Garagen und Car-Port's (überdachte Stellplätze) unzulässig. Die Garagenvorderkante muss zudem einen Mindestabstand von 5,00 m und die Vorderkante von Car-Ports einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

In der Bauverbotszone entlang der L 120 ist eine Bebauung unzulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

## 1.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

*§ 14 BauNVO*

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

In der Bauverbotszone entlang der L 120 ist eine Bebauung unzulässig.

## 1.7 Verkehrsmischflächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 11*

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Erschließungsflächen sind als "Verkehrsmischflächen" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungs-linien, abweichend von den Regelungen des Nachbarechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Besucherparkplätze zulässig.

## ~~1.9 Öffentliche Stellplätze~~

~~Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsmischflächen vorzusehen.~~

## ~~1.8 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung~~

~~Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.~~

## 1.9 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB*

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

## 1.10 Sichtdreiecke

*§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB*

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

## 1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschließlich Breitbandkabel erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der

anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Bebauung dieser Flächen mit Nebenanlagen, Garagen oder ähnlichem ist unzulässig.

Hinweis:

Der Bebauungsplan selbst kann dieses Recht nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

### 1.11.1 Leitungsrecht (LR)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrechte werden zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

Über diese Flächen erhält der Träger der Abwasserentsorgung das Recht zur Verlegung von Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Bebauung dieser Flächen mit Nebenanlagen, Garagen oder ähnlichem ist unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Bebauung dieser Flächen mit der Zustimmung des Trägers der Abwasserentsorgung möglich.

Hinweis:

Der Bebauungsplan selbst kann dieses Recht nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

## 1.12 Passiver Schallschutz

*§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich im Plangebiet sind Fenster von Schlafräumen und Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen nur an den der Landesstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Dies gilt sowohl für die Erd- als auch für die Obergeschosse.

Ausnahmsweise sind Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen sowie Fenster von Schlafräumen auch an den der Landesstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Diese Fenster müssen dann ein Schalldämmmaß von R’w $\geq$ 39 dB aufweisen (entspricht SSK 3 gem. VDI-Richtlinie 2719). Die Wände müssen entsprechend ein bewertetes Schalldämmmaß von R’w $\geq$ 45 dB und die Dächer von R’w $\geq$ 40 dB besitzen.

Zusätzlich ist für die, der Landesstraße zugewandten Schlafräume eine entsprechend schallgedämmte Dauerlüftung vorzusehen.

## 1.13 Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

Grundstücke für Einzelhäuser müssen eine Grundstücksgröße von mind. 450 qm aufweisen.

Grundstücke für Doppelhäuser müssen eine Grundstücksgröße von mind. ~~350 m²~~ 250 m² pro Doppelhaushälfte aufweisen.

# 2 Gestalterische Festsetzungen

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

## 2.1 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche von Hauptgebäuden einzuhalten.

Für **Garagen und Nebenanlagen** sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen unter 10° zulässig.

**Walmdächer** dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Schema-skizze 2):

Die Ortganghöhe "a" darf 1/3 - 2/3 der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf 45° - 60° betragen.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

**Dachgauben und Zwerchhäuser** sind grundsätzlich zulässig.

**Zwerchhäuser** sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen.

Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen.

**Dachgauben** sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dach-schrägen. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung > 32° zulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben pro Traufseite dürfen in der Addition nicht mehr als 3/4 der Dachlänge betragen.

Bei Doppelhäusern ist die max. Gauben-Gesamtbreite für die jeweiligen Gebäudesegmente einzeln zu berechnen.

Unabhängig davon müssen Gauben vom seitlich aufgehenden Mauerwerk einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig.

## 2.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

## 2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhen von Stützmauern und Einfriedungsmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 LBauO beziehen sich immer auf den talseitigen Schnittpunkt der an die bauliche Anlage heranreichende natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO). Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.

Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis max. 1,5 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

# 3 Landespflegerische Festsetzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB*

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials. Eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde gemäß VV zu § 17 LPflG hat am 22.12.2001 bei der Kreisverwaltung stattgefunden.

## 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Auf den privaten Grünflächen sind mindestens 80 % standort-heimische Gehölze der anliegenden Artenliste zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, StU 12-14 cm
- Obstbäume Hochstamm, StU 12-14 cm
- Heister und Sträucher, 2 x v. 100 – 125 cm Höhe

## 3.2 Öffentliche Grünflächen

### 3.2.1 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „A“

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Die Bäume sind alle 3-4 Jahre zu schneiden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die aufkommenden Gehölze auf der Fläche „A“ sind zu entfernen. Die vorhandenen Streuobstbestände auf der Fläche „A“ sind durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr (nicht vor Juli) auszuhagern. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die zur Zeit als Acker genutzten Flächen sind in einem Abstand von 15 m mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die vorgenannten Pflegemaßnahmen gelten auch für diese Flächen.

### 3.2.2 Bepflanzung der Versickerungsflächen „B“

*§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind nach den Vorgaben des Trägers der Entwässerung und entsprechend den versickerungstechnischen Erfordernissen zu gestalten und zu bepflanzen.

### 3.2.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „C“

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Auf der mit „C“ gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke als Sichtschutzpflanzung anzulegen.

Reihenabstand: 1,0 m
Pflanzabstand: 1,0 m

Die restlichen Flächen sind mit einer geeigneten Wiesensaatmischung einzusäen. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen ist unzulässig.

### 3.2.4 Bepflanzung der Verkehrsgrünfläche „V“

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die in der Planzeichnung mit „V“ gekennzeichneten Flächen sind mit straßenraumgeeigneten Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

### 3.3.1 Bepflanzung der Fläche „D“

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Gehölze sind entsprechend der anliegenden Artenliste zu wählen und im Verbund im Abstand von 1,0 m x 2,0 m zu pflanzen (1,0 m Reihenabstand, 2,0 m Pflanzabstand).

Pro 10,0 m Hecke sind mindestens 2 Bäume I. oder II. Ordnung als Überhälter zu pflanzen. Ein Pflegeschnitt der Hecke ist abschnittsweise alle 10-12 Jahre durchzuführen.

Zur offenen Landschaft hin ist ein rd. 1,0 m breiter Krautsaum dauerhaft freizuhalten und ein bis zweimal pro Jahr zu mähen (frühestens Ende Juli). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

### 3.3.2 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „E“

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Die Bäume sind alle 3-4 Jahre zu schneiden. Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu er-setzen.

Die aufkommenden Gehölze auf der Fläche „E“ sind zu entfernen. Die vorhandenen Streuobstbestände auf der Fläche „E“ sind durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr (nicht vor Juli) auszuhagern. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die zur Zeit als Acker genutzten Flächen sind in einem Abstand von 15 m mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die vorgenannten Pflegemaßnahmen gelten auch für diese Flächen.

### 3.3.3 Bepflanzung der Fläche „F“

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Auf der mit „F“ gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke als Sichtschutzpflanzung anzulegen.

Reihenabstand: 1,0 m
Pflanzabstand: 1,0 m

Die restlichen Flächen sind mit einer geeigneten Wiesensaatmischung einzusäen.

Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen ist unzulässig.

Die Anlage eines privaten Fußweges in wasserdurchlässiger Form zur fußläufigen Erreichbarkeit der Landesstraße ist zulässig. Eine Überfahrung der Fläche ist unzulässig. Die Anlage von Zufahrten zur Landesstraße ist unzulässig.

### 3.3.4 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanz-verpflichtung nur für eine Straßenseite.

### ~~3.3.5 Eingrünung der Grundstücksgrenzen gem. § 9 (1) 25 BauGB~~

~~Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, so daß in Teilbereichen ein insgesamt 2,0 m breiter Pflanzstreifen entsteht.~~

~~Die Bepflanzung ist mit 0,5 m Pflanzabstand, unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste vorzunehmen.~~

## 3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen

*(Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)*

a) Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet im WA-Gebiet und im MI-Gebiet nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) (Hinweis)

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

## 3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

*(Hinweis)*

Gemäß Bilanzierung in der Begründung sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 2,0 ha durchzuführen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich des NSG „Hochstein“ durch das Forstamt Mayen durchgeführt, Gemarkung Mendig, Flur 15, Parzellen 24/1, 24/2, 516/25. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Mendig.

**Entwicklungsziel Landespflege:**

Gelenkte und freie Sukzession, Offenhaltung von Felswänden und Geröllflächen, Beseitigung störender Anlagen, biotopverträgliche Nutzung, in Teilen Entwicklung von naturnahen artenreichen Waldgesellschaften mit stufigen Saumzonen.

**Landespflegerische Maßnahmen:**

1. Beseitigung des ehemaligen Brechwerkes aus Beton, Sprengung des Bauwerks
2. Offenhaltung von Böschungsteilen und Plateauflächen von Gehölzsukzession entsprechend Plandarstellung, Beseitigung des Gehölzaufwuchses, humoser Oberboden mit oberster Vegetationsschicht in einer Schichtstärke von 5-10 cm ab-schieben und in Erdhügel aufschichten oder zur Bodenverbesserung im Bereich der Aufforstungsflächen flächig verteilen. Spätere Zufahrt zu den Flächen durch Erdhügel absperren.
3. Freistellung der offenen Felswand auf der oberen Abbausohle des Steinbruchs von Gehölzaufwuchs. Vorhandene Bäume und Sträucher am Fuß der Steilwand beseitigen.
4. Entfernung der vorhandenen Weihnachtsbaumkultur, Bäume - soweit als Weihnachtsbäume verwendbar - entnehmen.
5. Anlage von naturnahen Waldgesellschaften. Auf den im Lageplan gekennzeichneten verfüllten Freiflächen ist die Anlage von kleinen Baumgruppen aus jeweils 15-25 standortheimischen Laubbäumen (Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Spitzahorn, Sommerlinde, Bergulme, Esche, Mehlbeere) vorzusehen. Die Zwischenräume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

**Pflege:**

Bei beginnender Gehölzsukzession im Bereich der offenen Flächen ist im Abstand von ca. 7-10 Jahren erneut die Vegetationsdecke abzuschieben.

Die Aufforstungsbereiche bedürfen keiner besonderen Pflege.

Die Pflege und Unterhaltung der kleinen Flachwassertümpel wird von Mitgliedern anerkannter Naturschutzverbände durchgeführt und obliegt nicht dem Aufgabenbereich des Maßnahmenträgers.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines Vertrages zwischen der Stadt Mendig und dem Forstamt Mayen (siehe Anlage 3.8.7 Nr. 1 der Begründung „Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes“).

## 3.6 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen

*§ 9 Abs. 1a BauGB*

### 3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau

Nach Bilanzierung in der Begründung wird der Eingriff durch Straßenflächen im Baugebiet im Umfang von **rd. 4.410 qm** bewertet.

Gemäß Darlegung in der Begründung (Stand Sept. 2003 Pkt. 3.8.8) werden dem Eingriff aus Straßenbau folgende Ausgleichsmaßnahmen und Kostenanteile zugeordnet:

- Pflanzmaßnahmen auf der Fläche „A“, „B“, „C“ und „V“ im bewerteten Umfang von 1.200 qm sowie
- ein Kostenanteil von 16,05 % der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (s. Textziffer 3.5).

Die entsprechenden Kostenaufwendungen werden Teil der Erschließungsaufwendungen gemäß § 123 ff BauGB und nehmen an deren Schicksal teil.

### 3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Baugebietes werden den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebauten Baugrundstücken zugeordnet.

Als unbebaut im Sinne dieser Festsetzung gelten die Grundstücke, die zu diesem Zeitpunkt in der Planurkunde des Bebauungsplanes als unbebaut dargestellt sind.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeiträge nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB erhoben. Zu diesem Zweck sind die Gesamtaufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.

# 4 Regelung des Rückhaltevolumens des auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers

*§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Hinweis)*

Es wird auf die grundsätzliche Verpflichtung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlags-wasser in zentrale Regenwasserkanäle im Baugebiet geleitet, im Straßenraum in Speicherpackungen zurückgehalten und gedrosselt in die im Plangebiet gelegenen Versickerungsbecken abgegeben.

**Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.**

# 5 Sonstige Hinweise

**Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung**

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

**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.

**Archäologie**

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 sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

**Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme**

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Basalt über Gestein des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

**Kellerabdichtung**

Es wird auf die aus Verpflichtung zur Versickerung des dort auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.

Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen mit ungebündelt wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Bei der Anlage der Außengestaltung muss dieser Umstand insbesondere Beachtung finden.

**Hinweise zum Artenschutz**

- Die Baumfällung ist zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln oder des Zerstörens von Eiern nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres (im Sinne des § 39 BNatSchG) zulässig

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

(Hans-Peter Ammel)
(Stadtbürgermeister)

**Anlagen**: 1. Pflanzenlisten
2. Schemaskizze 1 und 2

# Anlage 1: Pflanzlisten

## Pflanzliste A – Bäume:

in Anlehnung an die hpnV — Perlgras-Buchenwald (Sortierung: Hochstämme, StU: 12-14 cm):

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bäume I. Ordnung:** | *Acer pseudoplatanus* | – | Bergahorn |
| | *Fraxinus excelsior* | – | Esche |
| | *Fagus sylvatica* | – | Rotbuche |
| | *Quercus petraea* | – | Traubeneiche |
| | *Quercus robur* | – | Stieleiche |
| **Bäume II. Ordnung:** | *Acer campestre* | – | Feldahorn |
| | *Prunus avium* | – | Vogelkirsche |
| | *Carpinus betulus* | – | Hainbuche |

## Pflanzliste B – Sträucher:

(Sortierung: 100-125 cm, ohne Ballen)

in Anlehnung an die Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt):

| Lateinischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe (in m) | Standort/ Boden | Bedeutung für Insekten | Vögel |
|---|---|---|---|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel | 2-4 | normal/trocken | mittel | hoch |
| *Corylus avellana* | Haselnuß | 4-6 | normal | hoch | mittel |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffl. Weißdorn | 4-6 | normal | sehr hoch | sehr hoch |
| *Crataegus oxycantha* | Zweigriffl. Weißdorn | 4-6 | normal | sehr hoch | sehr hoch |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen | 2-3 | normal | mittel | mittel |
| *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche | 1-3 | normal | hoch | hoch |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | 8-12 | normal/feucht | hoch | hoch |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | 2-3 | normal | sehr hoch | sehr hoch |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum | 2-4 | normal/feucht | mittel | mittel |
| *Rosa canina* | Wildrose | 2-3 | normal/trocken | sehr hoch | sehr hoch |
| *Rosa rubiginosa* | Zaunrose | 2-3 | normal/trocken | hoch | sehr hoch |
| *Rubus fruticosus* | Brombeere | 1-2 | normal | hoch | hoch |
| *Rubus idaeus* | Himbeere | 1-2 | normal | hoch | hoch |
| *Salix caprea* | Salweide | 4-8 | normal/feucht | hoch | mittel |
| *Salix cinerea* | Grauweide | 4-6 | feucht | mittel | mittel |
| *Salix viminalis* | Korbweide | 2-8 | feucht | mittel | mittel |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | 2-4 | normal | mittel | hoch |
| *Sambucus racemosa* | Roter Holunder | 2-4 | normal | mittel | hoch |
| *Viburnum opulus* | Wasser-Schneeball | 2-4 | normal/feucht | mittel | hoch |

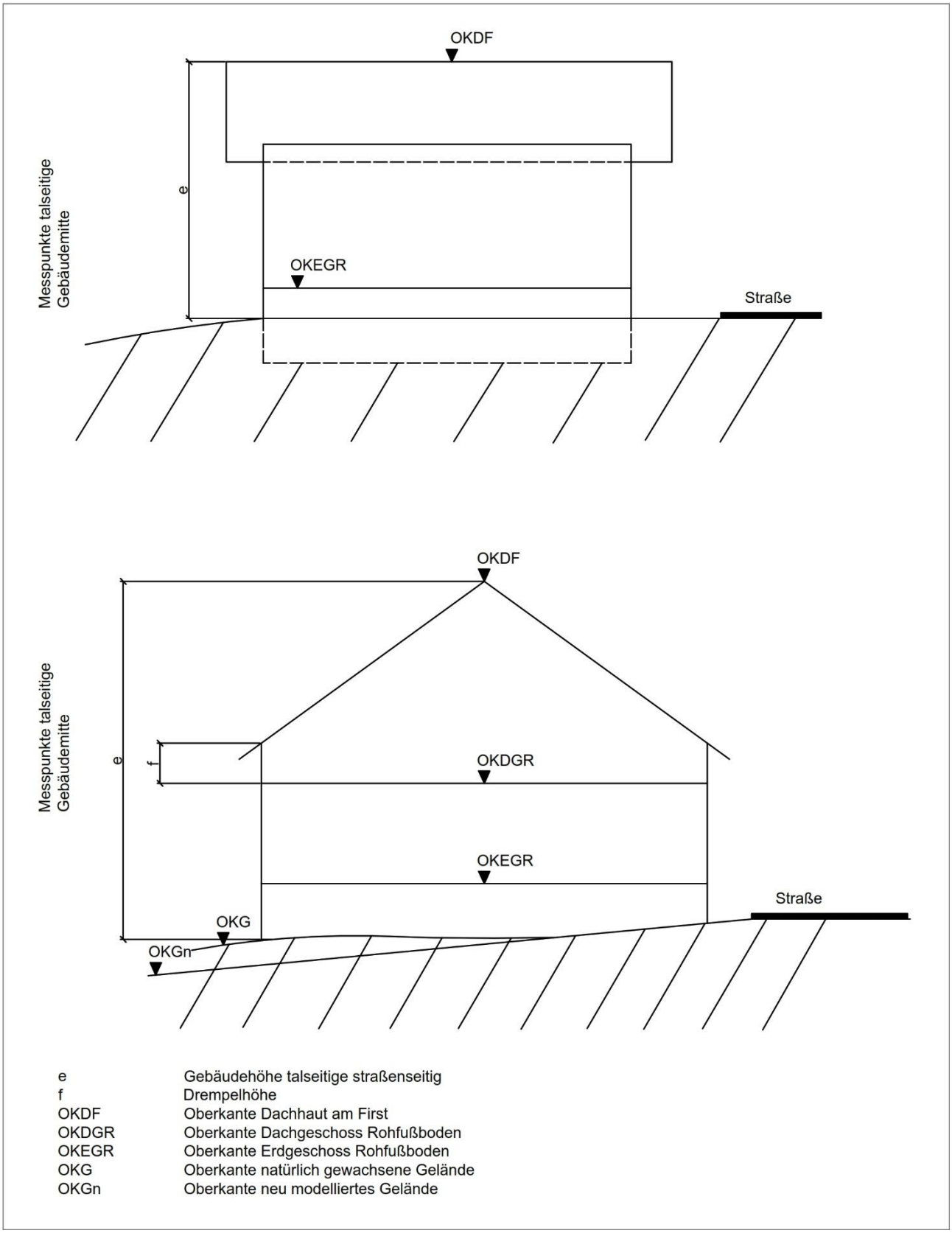
Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z. B. feucht/ trocken) anzupassen.

## Pflanzliste C – Einheimische Obstbaumsorten:

| | |
|---|---|
| **Apfel:** | Berlepsch<br>Boikenapfel<br>Brettacher<br>Gelber Edelapfel<br>Gewürzluikenapfel<br>Großer Rheinischer Bohnapfel<br>Hilde<br>Jakob Lebel<br>Relinda<br>Remo<br>Retina<br>Rheinische Schafsnase<br>Rheinischer Winterrambur<br>Roter Eiserapfel<br>Schöner Boskoop<br>Welschisner<br>Wöbers Rambur |
| **Birnen:** | Bayerische Weinbirne<br>Metzer Bratbirne<br>Harrow Sweet<br>Gellerts Butterbirne<br>Gute Graue<br>Schweizer Wasserbirne |
| **Süßkirschen:** | Geisepitter<br>Büttners Rote Knorpelkirsche<br>Große Schwarze Knorpel<br>Hedelfinger<br>Kordia<br>Schneiders Späte Knorpel<br>Stelle |
| **Sauerkirschen:** | Ludwigs Frühe<br>Schwäbische Weinweichsel |
| **Pflaumen und Zwetschgen:** | Bühler Frühzwetsche<br>Hanita<br>Hauszwetsche "Zum Felde"<br>Mirabelle von Nancy<br>Opal<br>Quillins Reneklode<br>Sanctus Hubertus<br>Valjevka<br>Zop |
| **Walnuß:** | Sämling (Juglans regia) |

## Anlage 1: Schemaskizzen

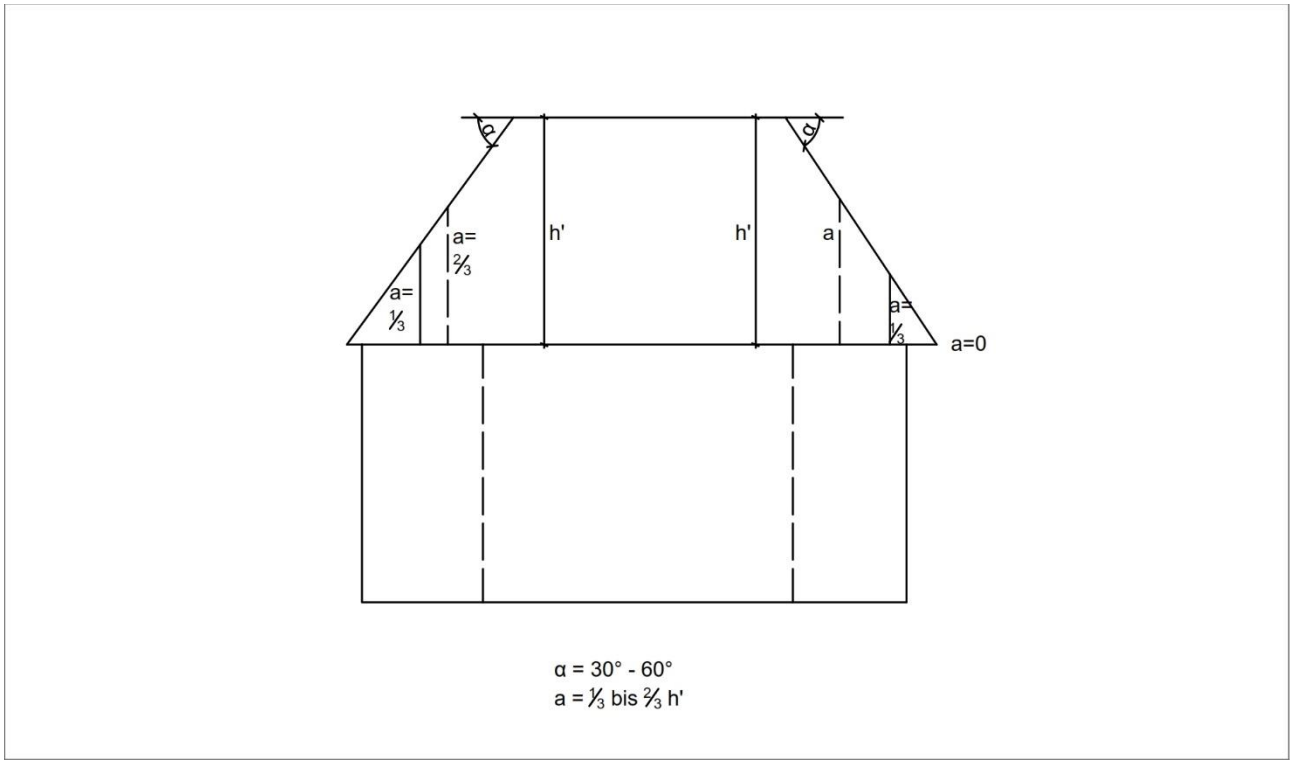
Erläuterungen zur Textziffer 1.1.2 (Gebäudehöhe)




| | |
|---|---|
| e | Gebäudehöhe talseitige straßenseitig |
| f | Drempelhöhe |
| OKDF | Oberkante Dachhaut am First |
| OKDGR | Oberkante Dachgeschoss Rohfußboden |
| OKEGR | Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden |
| OKG | Oberkante natürlich gewachsene Gelände |
| OKGn | Oberkante neu modelliertes Gelände |

*(Maßstab ca. 1:250)*

## Erläuterungen zur Textziffer 2.1 (Dachgestaltung)




*(Maßstab ca. 1:250)*