Bebauungsplan

"Am Sonnenhang"
3. Änderung (Neufassung)

der Stadt Mendig

Textfestsetzungen

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

Satzungsausfertigung

Stand: April 2021

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), letztgültige Fassung
- 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 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. 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 3
1.1 Maß der baulichen Nutzung 3
1.1.1 Eintragungen in der Planzeichnung 3
1.1.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe 3
1.2 Art der baulichen Nutzung 3
1.2.1 Einschränkung der Nutzungen 3
1.2.2 Einschränkungen der Nutzungen 3
1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen 3
1.4 Bauweise und überbaubare Fläche 4
1.4.1 Bauweise im Plangebiet 4
1.4.2 Zulässigkeit des Überschreitens von Baugrenzen 4
1.5 Garagen/ Stellplätze 4
1.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen 4
1.7 Verkehrsmischflächen 5
1.8 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen 5
1.9 Sichtdreiecke 5
1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen 5
1.9 Passiver Schallschutz 6
1.10 Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen 6
2 Gestalterische Festsetzungen 7
2.1 Dachgestaltung 7
2.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen 7
2.3 Einfriedungen und Stützmauern 7
3 Landespflegerische Festsetzungen 8
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen 8
3.2 Öffentliche Grünflächen 8
3.2.1 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „A“ 8
3.2.2 Bepflanzung der Versickerungsflächen „B“ 8
3.2.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „C“ 9
3.2.4 Bepflanzung der Verkehrsgrünfläche „V“ 9
3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen 9
3.3.1 Bepflanzung der Fläche „D“ 9
3.3.2 Erhaltung und Entwicklung der Fläche „E“ 9
3.3.3 Bepflanzung der Fläche „F“ 10
3.3.4 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen 10
3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen 10
3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes 11
3.6 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen 12
3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau 12
3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit 12
4 Regelung des Rückhaltevolumens des auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers 13
5 Sonstige Hinweise 13

Anlagen: 1. Pflanzenlisten
2. Schemaskizze 1 und 2

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 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 (z.B. Gartenhäuser, Abstellflächen etc.) 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.

1.8 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.

1.9 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.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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.

1.9 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 ≥ 39 dB aufweisen (entspricht SSK 3 gem. VDI-Richtlinie 2719). Die Wände müssen entsprechend ein bewertetes Schalldämmmaß von R’w ≥ 45 dB und die Dächer von R’w ≥ 40 dB besitzen.

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

1.10 Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

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

Grundstücke für Doppelhäuser müssen eine Grundstücksgröße von mind. 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 Bau-grundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanz-verpflichtung nur für eine Straßenseite.

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

Die Bauherren werden auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3000anzuzeigen. Weiterhin sind die Bauherren verpflichtet die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

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
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungsader Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

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

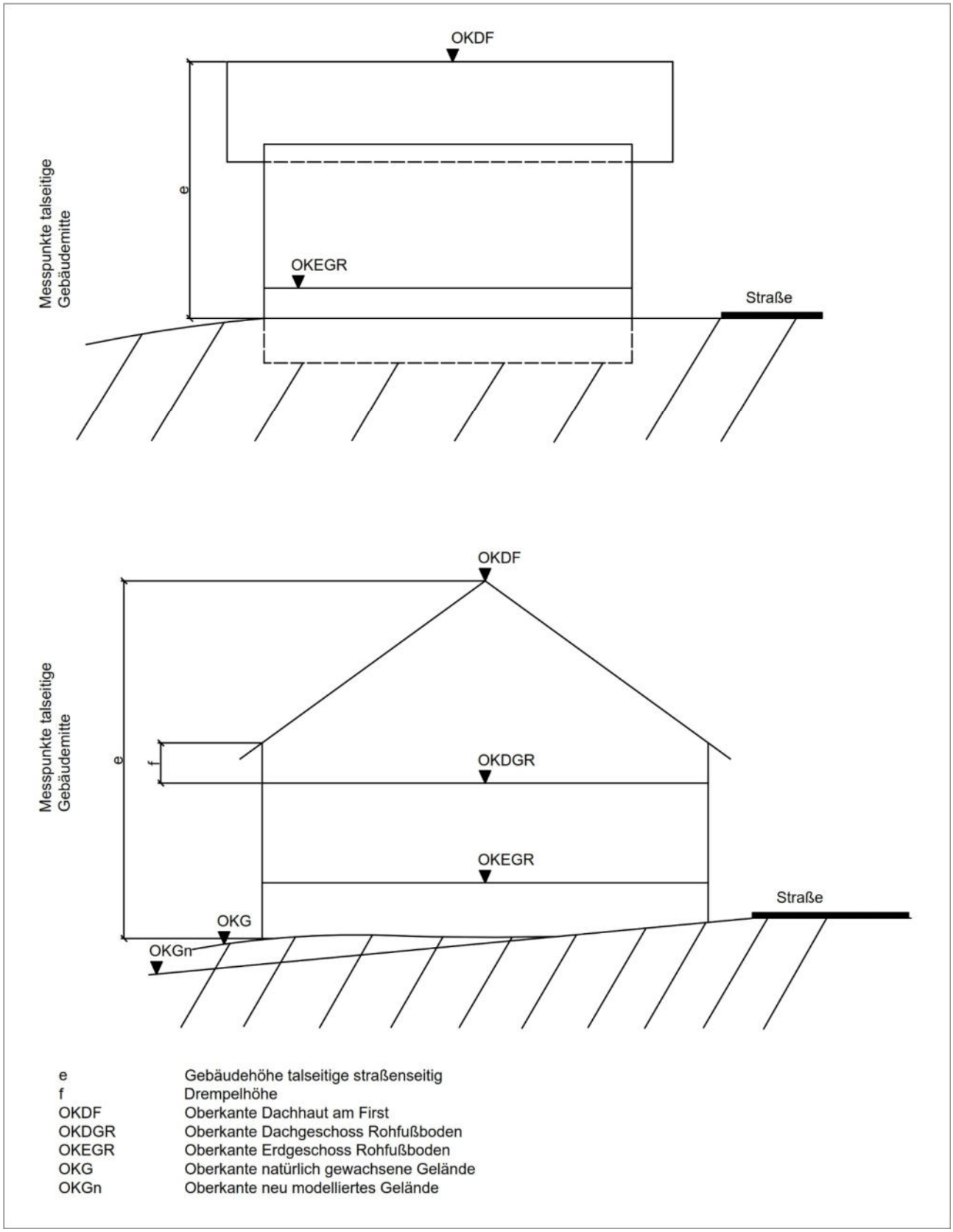
Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z. B. feucht/ trocken) anzupassen.

Pflanzliste C – Einheimische Obstbaumsorten:

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

Anlage 1: Schemaskizzen

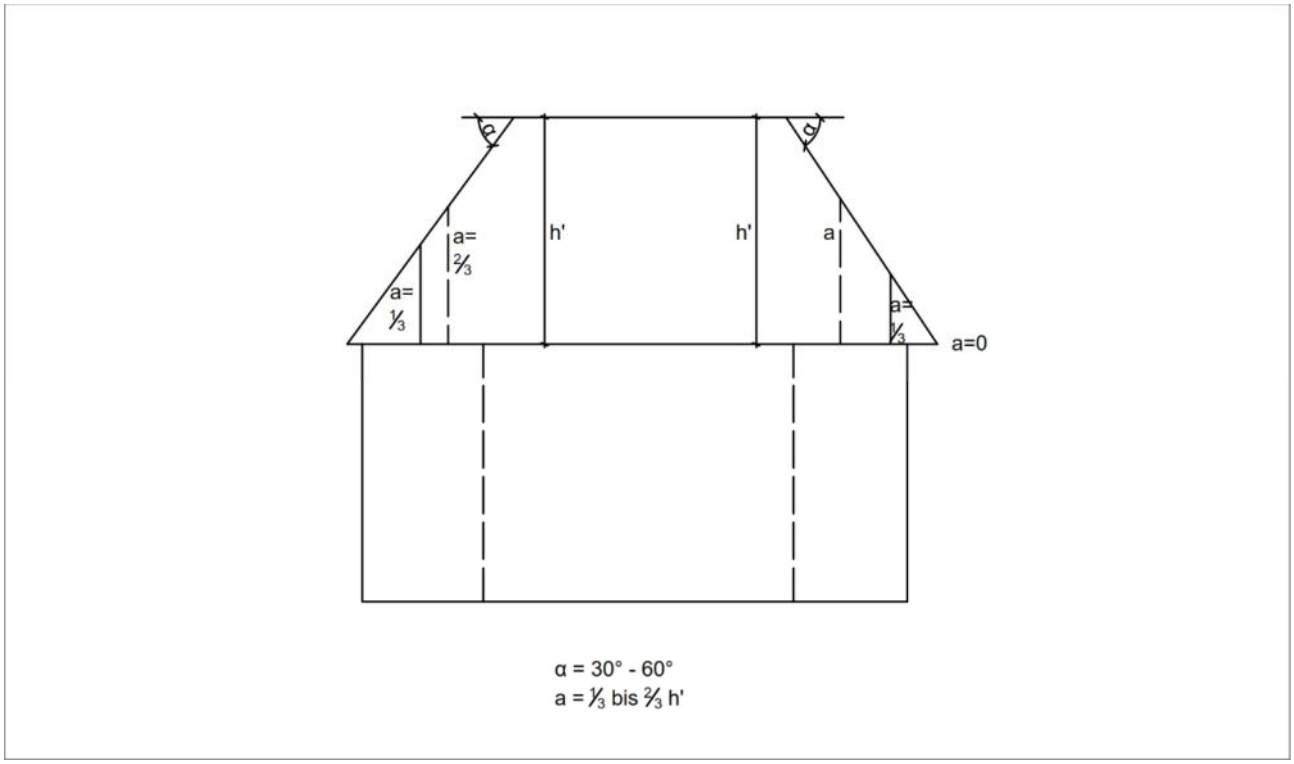
Erläuterungen zur Textziffer 1.1.2 (Gebäudehöhe)



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)