
- BEBAUUNGSPLAN -

"Hospitalstraße", Stadt Mendig

Textfestsetzungen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2021



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Bauweise/ Baugrenzen.....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	5
3.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	5
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
4.	Hinweise	6



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- 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 (Landesnatur-schutzgesetz - 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 (Bundesimmissionsschutzgesetz - BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), 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), letztgülti-
ge Fassung



2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Gebäudehöhe (GH)

WA: Die max. Gebäudehöhe wird auf 11 m festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

2.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



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 von Verkehrsflächen (Straßen) 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.

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 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig.

3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WA 0° - 38°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben. Die maximale Dachneigung der Nebengebäude ist jedoch auf die maximale Dachneigung der Hauptgebäude begrenzt.

Für Wintergärten, auch als Bestandteil des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

3.1.3 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).

Gründächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

3.1.4 Behelfsmäßige Bauten

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



4. Hinweise

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 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.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

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

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.



Radon

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet, in einem Gebiet, in dem lokal ein erhöhtes Radonpotential ($> 60 \text{ kBq/m}^3$) vorkommen kann. Konkrete Messungen wurden auf Bebauungsplanebene nicht durchgeführt. Es gelten daher die allgemeinen Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Bei geeigneter und angepasster Ausführung können praktisch überall Gebäude errichtet werden, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Radondichte Folie unter der Bodenplatte
- Leitungsdurchführungen ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Keller- und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig während der Dienststunden eingesehen werden

Mendig, den.....
(Ammel, Stadtbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanänderung bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mendig, den.....
(Ammel, Stadtbürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Satz 1 BauGB erfolgte am . . . im
amtlichen Bekanntmachungsorgan der Verbandsgemeinde Mendig.

Mendig, den.....
(im Auftrag)