Bebauungsplan

# "Ober den fünf Morgen"

der Stadt Mendig

## Textfestsetzungen

| | |
|---|---|
| Verbandsgemeinde: | Mendig |
| Stadt: | Mendig |
| Gemarkung: | Niedermendig |
| Flur: | 18 |

**Fassung für die Beratung im Stadtrat**

Stand: 22.06.2022

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Stadt:** | **Mendig** | | |
| **Gemarkung:** | **Niedermendig** | **Flur:** | **18** |

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

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 ..... 1**
1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 1
1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung ..... 1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen ..... 1
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Hausformen ..... 2
1.4 Carports und Garagen ..... 2
1.5 Nebenanlagen ..... 2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen ..... 2
1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ..... 2
1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen ..... 3
1.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 3
**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 4**
2.1 Gestalterische Festsetzungen ..... 4
2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses ..... 4
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern ..... 5
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone ..... 5
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ..... 5
**3 Grünordnerische Festsetzung ..... 6**
3.1 Mindestbegrünung ..... 6
3.2 Dachbegrünung ..... 6
3.3 begrünte Tiefgaragen ..... 6
**4 Hinweise ..... 7**
4.1 Bestandsschutz ..... 7
4.2 Archäologie ..... 7
4.3 Baugrund und Bodenschutz ..... 7
4.4 Radonbelastung ..... 8
4.5 Versorgungsträger ..... 8
4.6 Hinweise zum Artenschutz ..... 8
4.7 Niederschlagswasser ..... 8
4.8 Flächenbefestigung ..... 8
4.9 Allgemeine Empfehlungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen ..... 9

**Anlage:** Pflanzliste

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO*

**Allgemeines Wohngebiet**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO*

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Grundfläche von begrünten Tiefgaragen wird nicht angerechnet.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 Bau GB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle über den Einschrieben in der Planzeichnung liegen. Oberer Bezugspunkt ist für die Firsthöhe die Oberkante Dachhaut am First bzw. für die Gebäudehöhe die Oberkante Attikaabdeckung des obersten Geschosses.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Anlagen für die Sonnenenergienutzung dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Gebäudehöhe und die tatsächlichen Attikahöhe um max. 0,5 m überschreiten.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Hausformen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO*

Es wird keine Bauweise oder Hausform festgesetzt.

Gebäudeteile, wie Außentreppen, Rampen, Treppenhausvorsprünge, Aufzüge etc. dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wobei zusätzlich die Grundfläche der Überschreitung nicht mehr als 9 m² pro Gebäude betragen darf. Die Länge der Überschreitung der einzelnen Bauteile darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten.

Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 1.4 Carports und Garagen

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

Garagen und Carports sind in einem Abstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

## 1.5 Nebenanlagen

*§ 14 BauNVO*

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m² und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 2 m².

Ebenfalls zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sind mit dem Gebäude verbundene Abstellanlagen für Fahrräder, Gartengeräte etc. bis zu einer Grundfläche von 7 m².

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude ist den Einschrieben in der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 BauNVO*

Die gemeinschaftlichen Stellplätze GSt und Garagen GGa dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Gebäude Dammstraße 54, 56, 58, Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, die sich aus der Festsetzung Nr. 2.2 dieses Bebauungsplans ergibt.

Der Gemeinschaftsspielplatz dient der Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung von Spielplätzen nach § 11 LBauO für o.g. Gebäude.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sowie der Gemeinschaftsspielplatz werden den Grundstücken, auf denen o.g. Gebäude stehen, zugeordnet.

Anstelle von Gemeinschaftsgaragen können auch Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zugelassen werden.

Kinderspielplätze sind als zusätzliche Spielplätze auch außerhalb der festgesetzten Fläche des Gemeinschaftsspielplatzes zulässig.

Nach § 21a Abs. 2 BauNVO sind die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen im Falle einer Neuaufteilung der Grundstücke, auf denen die Gebäude Dammstraße 54, 56, 58, Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 stehen, im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zu jeweils 1/13 den Baugrundstücken des jeweiligen Gebäudes hinzuzurechnen.

## 1.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Für die Tiefgaragenzufahrten und Zufahrten zu Sammelgaragen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm vorzunehmen, die im Baugenehmigungsverfahren -unter Berücksichtigung der TA Lärm- nachzuweisen sind.

Hinweis:

Die Seitenwände von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu gestalten.

# 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

## 2.1 Gestalterische Festsetzungen

### 2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses

**Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Geneigte Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 38° zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn der niedrigere Teil zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet ist.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von < 20° sind unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Oberste Geschosse als 4. Geschoss mit einer Neigung ≤ 20° müssen gegenüber der Fassade zum öffentlichen Straßenraum um mind. 1,8 m zurückgesetzt errichtet werden. Bauteile, die der Untergliederung der Fassade zum öffentlichen Straßenraum dienen (z.B. durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,75 m oder Wechsel in der Materialwahl) und maximal 1/3 der Länge des obersten Vollgeschosses einnehmen sind von dem Rücksprung ausgenommen. Bei Gebäuden mit nicht von Nachbargebäuden angebauten Seitenwänden muss der Rücksprung eines obersten 4. Geschosse gegenüber der Seitenfassade mindesten 1,1 m betragen.

Bei der Errichtung eines zurückversetzten 4. Geschosses ist eine Absturzsicherung auf den Außenwänden des 3. Vollgeschosses in Richtung des öffentlichen Straßenraums nur in lichtdurchlässiger Form zulässig. Ein nachträgliches Verkleiden von Geländern etc. mit Sichtschutzmatten oder ähnlichem ist unzulässig.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und in ihrer Summe bis zu einer Gesamtlänge von maximal 2/3 der Firstlänge. Die Länge von Dachaufbauten darf 4,00 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nicht zulässig.

Anlagen für die Sonnenenergienutzung sind auf geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie das Dach aufzubringen.

**Dachüberstände**

Bei der Ausführung von drei Vollgeschossen ist ein Dachüberstand eines zusätzlichen Geschosses bis maximal 0,5 m zulässig.

### 2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,2 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohrmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

### 2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone

*§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die Vorgartenfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche und vor den Gebäuden südöstlich des Drosselweges (Nr. 1, 3 und 5) darf zu maximal 70 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 30 % der Vorgartenfläche ist dauerhaft vollflächig mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Dies gilt ausdrücklich auch innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Dammstraße und des Amselweges. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen werden explizit ausgeschlossen.

## 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Alle notwendigen Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

# 3 Grünordnerische Festsetzung

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

## 3.1 Mindestbegrünung

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Gehölzpflanzungen und Hecken sind standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Die Mindestbegrünung muss pro Baugrundstück 30 % betragen.

## 3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 20° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit mindestens 8 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie. Dies gilt auch für Garagenflachdächer.

## 3.3 begrünte Tiefgaragen

Die Tiefgaragen, die gem. Festsetzung 1.2.1 nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sind mit mind. 0,80 m Erdüberdeckung unter Einhalt des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten.

# 4 Hinweise

## 4.1 Bestandsschutz

Eine Abweichung von folgenden Festsetzungen ist auf Grundstücken die mit einem Hauptgebäude bebautet sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 05.03.2021 genehmigt wurde und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 62 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)) genehmigungsfrei ist.

   oder

2. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 61 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)) das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändert.

   oder

3. die Änderung oder Nutzungsänderung ausschließlich das Instandhalten der baulichen Anlage mit dem Ziel der Erhaltung der baulichen Substanz zum Schutz vor Verfall, zur Erhaltung des genehmigen Gebrauchs oder zur Beseitigung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind, beinhaltet.

   oder

4. die Änderung oder Nutzungsänderung der Energieeinsparung dient. Hierunter fallen auch Erweiterungen der baulichen Substanz um einen Nebenraum der ausschließlich der Unterbringung einer Heizungs- oder Lüftungsanlage dient.

## 4.2 Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 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 Mayen-Koblenz 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.

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

## 4.3 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.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

## 4.4 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erhältlich.

## 4.5 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

## 4.6 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- ader 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 Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

## 4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Bei der Planung von privaten Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Unschädlichkeit für die (Nachbar-)bebauung zu erbringen.

## 4.8 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

## 4.9 Allgemeine Empfehlungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen

Für zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) empfohlen:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 10 - 12 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

  3 x v. = dreimal verpflanzt

  StU= Stammumfang

Bepflanzungen und Ansaaten sollen gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchgeführt werden.

Bei Baumpflanzungen soll die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es soll ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Es werden insbesondere die in der Anlage aufgeführten Gehölze empfohlen.

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

## Anlage: Pflanzenliste

| zu pflanzende Art / Verwendungsbereiche | | Strauch-/ Heister-pflanzungen | Baumpflanzungen | sonnig | halbschattig | schattig | Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe [1] | B I.=Bäume I. Ordnung<br>B II. = Bäume II. Ordnung<br>Str = Sträucher<br>He =Heister |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | x | x | x | x | x | - | B II. /He |
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feld-Ahorn „Elsrijk“ | | | x | x | x | - | B II. |
| Acer platanoides „Allershausen“ | Spitz-Ahorn „Allershausen“ | | (x) | x | x | | - | B I. |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | | (x) | x | x | | - | B I. |
| Carpinus betulus | Hainbuche | x | x | x | x | x | - | B II./He |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel | x | | x | x | x | - | Str |
| Corylus avellana | Haselnuss | x | | x | x | | - | Str |
| Corylus colurna | Baum-Hasel | | | x | | | - | B II. |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | x | | x | x | | - | Str |
| Crataegus crus-galli | Hahnensporn-Weißdorn | | | x | x | | - | B II. |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn | x | | x | x | | - | B II./He |
| Crataegus laevigata “Paul`s Scarlet“ | Echter Rotdorn | | | x | x | | - | B II |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | x | | x | x | | giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte | Str |
| Frangula alnus | Faulbaum | x | | x | x | | giftig: Rinde, Beeren | Str |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | x | | (x) | x | (x) | giftig: rote Beeren | Str |
| Malus in Sorten | Zierapfel in Sorten | | | x | x | | - | B II. |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | x | x | x | x | | - | B II./He |
| Prunus avium „Plena“ | Gefülltblühende Vogel-Kirsche | | | x | (x) | | - | B II. |
| Prunus padus | Traubenkirsche | x | x | x | x | | giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder | B II./ He. |
| Prunus padus „Tiefurt“ | Traubenkirsche „Tiefurt“ | | | x | x | | giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder | B II. |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | Stadtbirne | | | x | x | | - | B II. |
| Pyrus communis | Wildbirne | (x) | (x) | x | x | | - | B II./He |
| Pyrus malus | Wildapfel | x | x | | (x) | | - | B II./He |
| Ribes uva-crispa | Wilde Stachelbeere | x | | | x | x | - | Str |
| Rosa canina | Heckenrose | x | | x | (x) | | - | Str |
| Rubus idaeus | Himbeere | x | | x | x | | - | Str |
| Salix caprea | Sal-Weide | x | x | x | x | | - | Str/ B II. |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder | x | | x | (x) | | schwach giftig: rohe Beeren | Str |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder | x | | x | x | | gefährlich: Früchte | Str |
| Sorbus aria | Mehlbeere | | x | x | x | | - | B II. |
| Sorbus aria „Magnifica“ | Mehlbeere „Magnifica“ | | | x | x | | - | B II. |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | x | x | x | x | | schwach giftig: nur die frischen Früchte | B II./He |
| Tilia cordata „Rancho“ | Winterlinde „Rancho“ | | | x | x | | - | B II. |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball | x | | x | x | x | schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren | Str |

[1] In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

| zu pflanzende Art / Verwendungsbereiche | | Strauch-/ Heister-pflanzungen | Baumpflanzungen | sonnig | halbschattig | schattig | Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe [1] | B I.=Bäume I. Ordnung<br>B II. = Bäume II. Ordnung<br>Str = Sträucher<br>He =Heister |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Obstbäume:** | | | | | | | | |
| Malus ssp. | Apfel in Sorten | | x | x | x | | - | |
| Pyrus ssp. | Birne in Sorten | | x | x | x | | - | |
| Juglans regia | Walnuss in Sorten | | (x) | x | x | | - | |
| Prunus ssp. | Kirsche in Sorten (Süßkirsche) | | x | x | x | | - | |
| Prunus ssp. | Hauszwetschge in Sorten | | x | x | x | | - | |