
STADT MENDIG



BEBAUUNGSPLAN „BLUMENSTRAßE“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Mendig
Bebauungsplan „Blumenstraße“
Textfestsetzungen

Stand:

19.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-9) BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	5
2.1	Höhe baulicher Anlagen und von Gebäudeteilen, die keine Gebäude sind (§ 18 BauNVO).....	5
2.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	5
2.3	Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	5
2.4	Geschosse für Stellplätze und Garagen (§ 19, § 21a BauNVO)	6
3	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BAUNVO))	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)	7
5.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	7
5.2	Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	7
5.3	Überstellung der Stellplatzflächen	8
6	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)	8
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	9
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	9
2	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	9
	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-9) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Der Zulässigkeitskatalog ist gemäß den §§ 1 (4) bis (9) BauNVO wie folgt definiert:

Zulässigkeitskatalog

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe*,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

* siehe Regelungen in II

II. Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, insbesondere Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bars, Billardcafés, Discotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros u.ä.,
2. Tankstellen.
3. Einzelhandelsbetriebe wie folgt:
 - a) Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken),
4. Sonstige Gewerbebetriebe wie folgt:
 - a) Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen,
 - b) Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
 - c) selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

III Für das Gebiet MU1 wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite (= hier „Bahnstraße“) ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig,
2. ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen und von Gebäudeteilen, die keine Gebäude sind (§ 18 BauNVO)

- (1) Für Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind [z.B. freistehende Werbeanlagen, Erker, Wintergarten, Windfang o.ä.]) gilt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen folgende Regelung:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzten ü.NHN-Höhe (= unterer Maßbezugspunkt [u MP]) bis Oberkante des Daches.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzten ü.NHN-Höhe (= unterer Maßbezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Der untere Maßbezugspunkt ist durch Planeinschrieb mit 205,0 m ü.NHN festgesetzt. Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

- MU1 = 217,0 m ü.NHN
- MU2 = 219,0 m ü.NHN

- (2) Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege, u.ä.) auf höchstens 5% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Höhe von höchstens 2,50 m über der jeweils festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im MU1 und MU2 zulässig.

Bei der Herstellung von PV-Dachanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe im MU1 und MU2 um bis zu höchstens 2,50 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,9$ festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- (1) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist mit $GFZ = 3,0$ festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.

2.4 Geschosse für Stellplätze und Garagen (§ 19, § 21a BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung durch die Grundflächen von unter der Geländeoberfläche erstellten Garagen und Stellplätze kann bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden.
- (2) Garagengeschosse, die Vollgeschosse sind, sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.
- (3) Die festgesetzte Geschossflächenzahl von GFZ = 3,0 darf für unter der Geländeoberfläche erstellte Garagen und Stellplätze um bis zu höchstens 50% erhöht werden.

3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BAUNVO)

(1) Bauweise

Im Gebiet MU2 ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

(2) Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschosse)

Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zur angrenzenden Straßengrenze der öffentlichen Erschließungsstraßen („Bahnstraße“ und „Blumenstraße“ einen Abstand von einem Meter - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze - einhalten.

(2) Stellplätze

Überdachte Stellplätze (= Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Garagen

Garagen sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - freizuhalten.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Offene Stellplätze sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

5.2 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Platanus x hybrida	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ Brabanter	Silberlinde

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball

Viburnum opulus
Viburnum lantana

Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung:

Waldrebe

Clematis montana

Efeu

Hedera helix

Kletter-Hortensie

Hydrangea petiolaris

Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein, (Selbstklimmer)

Parthenocissus tricuspidata

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

Bäume II. Größenordnung und Wildobst

- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm

Sträucher:

- Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

- Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- Auf § 10 (4) Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz „Höhenlage, Abfall- und Wertstoffbehälter, nicht überbaute Flächen“ wird hingewiesen.

5.3 Überstellung der Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Stellplatzfläche zu erfolgen.

Vorzugsweise sollen nachfolgende Baumarten verwendet werden:

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Spitzahorn

Acer platanoides

Eberesche

Sorbus aucuparia

6 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die höchstzulässige Dachneigung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

2 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt folgendes:

- Laserlicht, Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichter, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame sind unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder ähnlichen Einrichtungen angebracht werden.
- Werbeanlagen an und auf baulichen Anlagen dürfen die vorgenannte Höhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind im Verhältnis 0,05:1 zulässig.

Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m² Werbeanlagenfläche je m² Wandfläche eines Gebäudes maximal zulässig sind.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu

- berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).
 4. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
 5. Das Rodungsverbot gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.
 6. Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
 7. Die Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Verwendung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke wird empfohlen („Schwammstadt-Prinzip“).
 8. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.2.1 „Artenschutz“ und die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Planvollzugsebene wird hingewiesen.
 9. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 19.02.2024 auf die bergbauliche Situation in der Stadt Mendig hingewiesen. Die Fachbehörde und die Stadt empfehlen die Einschaltung eines Baugrundgutachters für den Fall, dass bei einem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.
 10. Die angeführten Regelwerke werden bei der Verbandsgemeinde Mendig, Marktplatz 3, 56743 Mendig, zur Einsichtnahme bereitgestellt.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Mendig, den _____

(Hans Peter Ammel, Stadtbürgermeister)