# TEXTFESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **"Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit vier Ordnungsbereichen WA 1a, WA1b, WA 2 und WA 3** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO.

Ebenfalls werden die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1-5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Es werden außerdem **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **„Hausgärten"** festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) ist hier ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Bereiche B1 und B2 zulässig und beschränken sich auf den vorhandenen Bestand (Bereich B1: Gartenschuppen, Bereich B2: Stall, Gartenschuppen). Erweiterungen und Umnutzungen sind unzulässig. Technisch notwendige Änderungen und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB und § 16, 18, 19, 20 BauNVO)**
Nachfolgend wird das Maß der baulichen Nutzung in Form von maximalen Werten festgesetzt:

| Ordnungsbereich | GRZ | Bauweise | GFZ | Vollgeschosse | Gebäudehöhe | Breite* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WA 1a | 0,4 | o E | 0,4 | I | 6,5 m | 15 m |
| WA 1b | 0,4 | o E | 0,8 | II | 9,5 m | 15 m |
| WA 2 | 0,4 | a E | 0,8 | II | 9,5 m | 75 m |
| WA 3 | 0,4 | o E | 0,8 | II | 13,0 m | 28 m |

* maximale Breite der straßenseitigen Gebäudefront
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
E Einzelhausbebauung

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt:
WA 1a Bezugshöhe Höhenreferenzpunkte*
WA 1b Bezugshöhe Straßengradiente Ermteweg*
WA 2 Bezugshöhe 312,5 m ü. NHN
WA 3 Bezugshöhe 308,5 m ü. NHN

*Die Bezugshöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (WA1b - Niveau Mitte Straße) bzw. eine imaginäre Verbindungslinie zwischen zwei Höhenreferenzpunkten der Planzeichnung (WA1a) festgelegt. Für den Bereich WA1a ist die konkrete Bezugshöhe über Interpolation zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Referenzhöhen zu ermitteln.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen

**Darstellung des Gebäudeschwerpunktes**

Oberer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine etc.

**3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit den nachfolgenden Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

| Zulässigkeitsbereiche | Nebenanlagen § 14 BauNVO | Stellplätze § 12 BauNVO | Garagen/ Carports § 12 BauNVO |
|---|---|---|---|
| Vorgarten | unzulässig mit Ausnahme von Abfallhälterein/aussungen | zulässig | nur zulässig mit § 14 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen |
| Hausbereich | zulässig | zulässig | zulässig |
| Garten | zulässig | unzulässig | unzulässig |
| festgesetzte Grünflächen | zulässig innerhalb von Baugrenzen | unzulässig | unzulässig |

**Beispielhafte Darstellung der Zulässigkeitsbereiche mit Farbbezeichnung je Bereich**

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Mit Rechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planzeichnung zugunsten öffentlicher Versorger und den Betreibern der Regenrückhaltebecken festgesetzt.

# TEXTFESTSETZUNGEN

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
Bei der Gestaltung der Gebäude sind Staffelgeschosse in den Teilbereichen WA 1a, WA1b und WA2 nicht zulässig. Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen, wie z.B. eloxierte Metallteile sowie grellbunte Farben nicht zulässig.

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind in den Ordnungsbereichen WA 1a und WA 1b durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf in den Ordnungsbereichen WA 1a, WA 1b und WA 2 dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten. Im Ordnungsbereich WA 3 darf der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade eine Höhe von 13 m nicht überschreiten.

**2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
**Dachform und -neigung**
Die zulässige Dachform von Haupt- und Nebengebäuden ist, in den Ordnungsbereichen WA 1a und b sowie WA 2, das gerade Dach mit einer Neigung von 15°-35°. Der Dachtyps (z.B. Walmdach, Pultdach, Satteldach ...) ist innerhalb eines Hauptgebäudes einheitlich zu gestalten.

Im Ordnungsbereich WA 3 ist die Dachform frei wählbar.

**Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker, Dachterrassen. Zwerchhäuser dürfen maximal 1/4 der Trauflänge in Anspruch nehmen, Gauben maximal eine Breite von 1,5 m aufweisen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 1/2 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten. Von seitlich aufgehenden Mauerwerk ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Es sind alle Gauberformen zulässig, jedoch nicht mehr als 1 Typus je Grundstück.

Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermiemodule, Solarzellen...) sind allgemein zulässig.

**Dacheindeckung**
Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (schiefergrau bis anthrazit) ausgeführt werden (RAL 7005, 7009 bis 7013, 7015-7026, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043, 7045 und 7046) (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin) Zwischentöne, welche sich in diesem Farbspektrum bewegen, sind ebenfalls zulässig.

Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Obermendig vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen und Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig.

**Farbpalette Dacheindeckung**

**3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**
Opake Einfriedungen in Form baulicher Anlagen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1m Höhe gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

**4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Wegen, Stell- und Lagerplätzen sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

## III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**A1 Erhalt Trockenstandort**
Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 358/4, 359/8 (Teilflächen)
Ausgleichsfläche: 480 m²
Auf der Ausgleichsfläche gem. Planzeichnung (13.1 PlanZV) ist die bestehende Felsstruktur vollständig zu erhalten, zu sichern und durch regelmäßiges (mindestens 5 jährliches) Rückschneiden ein dauerhaft verschattender Aufwuchs auszuschließen.

**A2 Befestigte Flächen**
Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet
Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.

**A3 Begrünung**
Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet
Stützmauern und vergleichbare Bauwerke, inklusive Erdbauwerke an einer Gesamthöhe von mehr als 2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hierbei zählt die **Summe der Höhen aller entsprechenden Bauwerke** auf einem Grundstück.

**2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**M1 Schaffung einer randlichen Eingrünung**
Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)
Es ist entsprechend der Planzeichnung eine blickdichte Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietseinheimische Pflanzen (Region 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe [m] | Standort |
|---|---|---|---|
| Berberis vulgaris | Berberitze, Sauerdorn | 1-2 | normal/ trocken |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | 2-4 | normal/ trocken |
| Corylus avellana | Haselnuss | 4-6 | normal |
| Crataegus monogyna | Eingriffl. Weißdorn | 4-6 | normal |
| Crataegus laevigata | Zweigriffl. Weißdorn | 4-6 | normal |
| Cytisus scoparius | Besenginster | 1-3 | normal/ trocken |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 2-3 | normal |
| Ligustrum vulgare | Liguster | 2-5 | normal/ trocken |

# TEXTFESTSETZUNGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | 1-3 | normal |
| Prunus padus | Traubenkirsche | 8-12 | normal/ feucht |
| Prunus spinosa | Schlehe | 2-3 | normal |
| Rosa canina | Hundsrose | 2-3 | normal/ trocken |
| Rubus fruticosus | Brombeere | 1-2 | normal |
| Rubus idaeus | Himbeere | 1-2 | normal |
| Salix caprea | Salweide | 4-8 | normal/ feucht |
| Salix cinerea | Grauweide | 4-6 | feucht |
| Salix viminalis | Korbweide | 2-8 | feucht |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 2-4 | normal |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder | 2-4 | normal |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball | 2-4 | normal/ feucht |

**3. Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

**Ökokonto**
Es werden insgesamt 800 m² vom Ökokonto *Bermel*, Gemarkung Bermel, Flur 17, Flurstück 383/2, abgerufen.

# HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

## IV. HINWEISE

**Nutzung des Oberflächenwassers**
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen oberflächig zu versickern und gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

**Regenwasser Straße**
Das Niederschlagswasser der Erschließungsanlagen wird über Rohrleitungen und Gräben in die Versickerungsflächen (Erdbauwerke) im südlichen Bereich des Plangebiets geleitet.

**Baugrunduntersuchungen**
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Inzwischen wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass die in Frage stehende „Böschung Süd" als standsicher zu bewerten ist. Für Gebäude sind in der Planungsphase Geotechnische Berichte und ggf. Geotechnische Entwurfsberichte gemäß Eurocode 7 zu erstellen. Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken sind von einem Ingenieurgebiet oder Geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf mögliche Klüfte zu achten. Sich im Rahmen von Bautätigkeiten ergebende Erkenntnisse sind hinsichtlich der Geländestandsicherheit ergänzend zu bewerten.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoidg.lbg-rlp.de zur Verfügung.

Westlich und nördlich des Plangebiets existieren sogenannte Säuerlinge (natürliche $CO_2$-Austritte). Im Rahmen von Baugrunderkundungen und Aushubmaßnahmen ist dies zu beachten, um ggfs. hieraus Rücksicht nehmen zu können.

**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.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

**Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

**Artenschutz**
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden (Gartenhäuser, Schuppen) nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person[1] ganzjährig zulässig.

Die Rodung der Eiche im östlichen Plangebiet ist nur zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar nach Kontrolle auf besetzte Höhlen und anschließender Freigabe durch eine fachkundige Person[1] umzusetzen.

**Feuerschutz**
Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

**Stellplatzsatzung, Private Stellplätze**
Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die entsprechende Satzung der Stadt Mendig geregelt. Die Satzung ist zu beachten.

**Radonprognose**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential einer einzelnen Gesteinsformation ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in

[1] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.

# HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

der Bodenluft werden dringend empfohlen. Bei lokalem Auftreten von Radonvorkommen wie im vorliegenden Fall wird Bauherren empfohlen, ihre Gebäude durch eine entsprechende Bauweise wie z.B. radondichten Kellern bzw. Bodenplatten vor austretendem Radon zu schützen.

**Brauchwasser**
Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass *„Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen [...] absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden [müssen] und [...] nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden [dürfen]. Wasser aus Zisternen und Brauchwasseranlagen mit Dachablauf- oder Oberflächenwasser dürfen aufgrund mikrobiologischer Verunreinigungen und erwartender hoher Keimbelastung keinesfalls fein versprüht werden, wenn dabei Gefahr einer Aerosolbildung besteht und die Aerosole von Personen eingeatmet werden können. Derartige Wässer dürfen aus vorgenannten Gründen auch nicht mit Hochdruckreinigern verwendet werden."*

**Telekommunikation**
Im Rahmen der Erschließung wird es notwendig, die einzelnen Bereiche des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Hierzu werden im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt, um eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Erschließungsflächen durch den entsprechenden Träger herzustellen. Eine rechtzeitige Abstimmung und Regelung mit den Versorgern ist vorzunehmen.

**Geh-Fahr- und Leitungsrechte**
Die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind über Grundbucheinträge abzusichern.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Mendig hat am 21.03.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 21.03.2017 bekanntgemacht, am 03.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom 10.05.2017 bis 24.05.2017.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

3. BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 21.12.2021 beschlossen, am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 14.02.2022 bis 16.03.2022.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2022 informiert.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

4. ERNEUTE BETEILIGUNG
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 18.07.2023 beschlossen, am 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 01.09.2023 bis 04.10.2023.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 30.08.2023 informiert.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

5. ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 26.08.2025 beschlossen, am 14.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 17.11.2025 bis 17.12.2025.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 14.11.2025 informiert.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Mendig hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen der Begründung und dem Umweltbericht entschließlich Anlagen wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Rats der Stadt Mendig gemäß Satzungsbeschluss vom

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am ..... gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Mendig.....
Dienstsiegel / Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, (GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 479).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompensVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 726).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

# NUTZUNGSSCHABLONEN

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| WA1a | I |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | 0,4 |
| Bauweise | Dachform |
| o E | geneigt |
| Gebäudehöhl max. 15,00 m | |

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| WA1b | II |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | 0,8 |
| Bauweise | Dachform |
| o E | geneigt |
| Gebäudehöhl max. 15,00 m | |

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| WA2 | II |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | 0,8 |
| Bauweise | Dachform |
| a E | geneigt |
| Gebäudehöhl (Traufhöhe) max. 9,50 m | |

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| WA | II |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | 0,8 |
| Bauweise | Dachform |
| o E | frei |
| Gebäudehöhl max. 28,00 m | |

# ZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**
- WA — Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- z. B. II — Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**
- Private Straßenverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- V — Abwasser (Versickerungsbecken)

**Grünflächen**
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
  - V — Verkehrsgrün
  - G — Hausgärten
  - RE — Randliche Eingrünung

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für Wald

**Maßnahmen und Flächen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers von Grundstück Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 359/8
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten öffentlicher Versorger

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 312,5 — Höhenreferenzpunkte

**Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen**
- Katasterlinie, -punkt
- 722 — Flurstücksnummer
- Höhenlinie in m über NHN
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Müllconnen- Aufstellbereich
- 14 — Maßkette, gerundete Werte

**Nachrichtliche Übernahme bestehender Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- MW — Mischwasserkanal
- W — Wasserleitung
- T — Telekommleitung
- St — Stromleitung, unterirdisch
- G — Gasleitung
- K — Kabel Deutschland

# HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

**Datengrundlage zum Katster**
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]
Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz der 05.11.2025

**Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

# ÜBERSICHTSPLAN, ohne Maßstab