

Bebauungsplan

"Sondergebiet Krankenhaus" 2. Änderung

der Stadt Mendig



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	11

Gehört zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2026

Stadt:	Mendig		
Gemarkung:	Niedermendig	Flur:	11

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 48) geändert worden ist
- 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 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 84) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 84) 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
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 654, 673)
- 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)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

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
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet	1
1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Verwaltung und Bistro“	1
1.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Inklusion“	1
1.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Senioren- und Pflegeheim“	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	2
1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche	2
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.5 Carports und Garagen	3
1.6 Nebenanlagen	4
1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	4
1.8 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses	5
2.2 Einfriedungen und Stützmauern	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 Externe Ausgleichsmaßnahme	7
4.3 Hinweise zum Artenschutz	7
4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen	7
4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	8
4.3.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	9
4.4 Baumschutz	10
4.5 Archäologie	10
4.6 Baugrund und Bodenschutz	10
4.1 Radonbelastung	11
4.2 Versorgungsträger	11
4.3 Niederschlagswasser	11
4.4 Flächenbefestigung	11

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 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

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Verwaltung und Bistro“

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“, konkret „Verwaltung und Bistro“ festgesetzt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen mit diesem Nutzungszweck und den dienenden Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Weiterbildungseinrichtungen für Veranstaltungen, Seminare

Die baulichen Anlagen müssen der Verwaltung von Einrichtungen des Gesundheitswesens oder sozialen Einrichtungen dienen bzw. der Weiterbildung in diesem Bereich.

Zulässig ist ohne die Einschränkung des Nutzungs- oder Personenkreises ein Bistro mit einer Gastraumfläche von maximal 300 qm.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Inklusion“

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“, konkret „Inklusion“ festgesetzt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen mit diesem Nutzungszweck und den dienenden Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere:

- Inklusionsbetriebe, die die Wohnnutzung nicht stören
- Weiterbildungseinrichtungen für Veranstaltungen, Seminare
- Förderschulen
- Kindertagesstätten und Kinderbetreuung mit dem Schwerpunkt der Inklusion
- Jugendhilfeeinrichtungen für Jugendliche mit Beeinträchtigungen
- Tageseinrichtungen für Menschen mit Beeinträchtigungen
- Betreutes Wohnen, heilpädagogisches Wohnen und Wohngruppen für Menschen mit Beeinträchtigungen

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, konkret „Senioren- und Pflegeheim“

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“, konkret „Senioren- und Pflegeheim“ festgesetzt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen mit diesem Nutzungszweck und den dienenden Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere:

- Service Wohnen für Senioren und/oder Menschen mit Behinderungen
Wohnanlagen, die den besonderen Wohnbedürfnissen für Senioren (60+) und/oder für behinderte Menschen entsprechend und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können (z.B. rollstuhlgerechte Aufzugsanlagen, rollstuhlgerechte oder barrierefreie Gestaltung der Zimmer oder Wohnungen, insbesondere rollstuhlgerechte oder barrierefreie Ausstattung des Sanitärbereiches).
Aufenthaltsbereiche sind entsprechend den besonderen Wohnbedarfen zu gestalten.
- Senioren- und Pflegeheime
Zimmer für Personen, die sich nicht (teil-)eigenständig versorgen können,
- Hospize,
- Medizinische Einrichtungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie im Zusammenhang mit der Alten-, Behinderten- oder Krankenhilfe

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 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO

In den ‚Sonstigen Sondergebieten Gesundheit und Soziales‘ wird die Grundfläche von begründeten Tiefgaragen nicht angerechnet.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen, unabhängig von der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl, durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf bis zu 0,6 bzw. 0,8 (siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung) überschritten werden.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle über den Einschriften 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. In dem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ gilt die vordere Zahl für die Firsthöhe und die hintere Zahl für die Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt die vordere Zahl für die Gebäudehöhe und die hintere Zahl für das oberste Vollgeschoss.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ 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.

In den ‚Sonstigen Sondergebieten Gesundheit und Soziales‘ ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine oder Technikgeschosse um bis zu 3,0 m auf bis zu 15 % der jeweiligen Dachflächen zulässig. Dabei darf eine Fläche von 100 qm je Gebäude nicht überschritten werden.

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

1.3 Bauweise

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

In dem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der Unterschied zur offenen oder geschlossenen Bauweise besteht darin, dass auf eine seitliche Grundstücksgrenze mit dem Hauptgebäude angebaut werden muss. Die abweichende Bauweise ist auch durch Doppelhäuser erfüllt.

In den ‚Sonstigen Sondergebieten Gesundheit und Soziales‘ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der Unterschied zur offenen Bauweise besteht in der größeren zulässigen Gebäudelänge, die den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Gebäudeteile, wie Außentreppen, Rampen, Treppenhausvorsprünge, Aufzüge etc. dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. 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. Rampen zu Tiefgaragen oder Anlieferungsrampen sowie an die Gebäude angebaute (herangepflasterte) Freisitze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 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.

1.6 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wärme (Transformatorstationen) dienen, sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt.

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 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses

Im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ und den ‚Sonstigen Sondergebieten Gesundheit und Soziales‘, hier ‚Verwaltung und Bistro‘ sowie ‚Inklusion‘ wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt. Oberste Geschosse im WA als 3. Geschoss mit einer Neigung $\leq 20^\circ$ müssen gegenüber der Fassade zum öffentlichen Straßenraum um mind. 1,0 m zurückgesetzt errichtet werden.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Verwendung von

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

ist unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Mindestbegrünung

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen und Hecken sind heimische bzw. standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Verwendung von Baum- und Straucharten mit gefüllten Blüten ist unzulässig.

Pflegehinweise:

Eine extensive Pflege der Grünfläche ist anzustreben. Empfohlen werden z.B.:

- die Anlage von Grünflächen unter Verwendung von regionalem Saatgut aus der Herkunftsregion 7 (Rheinisches Bergland)
- die Anlage von blühpflanzenreichen Säumen entlang von Gehölzrändern und Wegen
- eine Schnitthöhe > 10 cm
- die Anwendung einer Staffelmahd – d.h. keine flächendeckenden Pflegeschnitte
- die Anzahl der Pflegeschnitte auf das notwendige Maß reduzieren
(die Anwendung von Cues to care, d.h. dem Andeuten von Grünpflege durch randliche Pflegeschnitte o.ä., steigern die öffentliche Akzeptanz höherer Bewüchse auf Grünflächen)
- Auf die Verwendung von synthetischen Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Düngemittel sind ausschließlich bei Bedarf anzuwenden.

3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 20^\circ$ und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 35 qm sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie, technische Aufbauten, Wartungswege etc.. Dies gilt auch für Garagenflachdächer. Die Dachbegrünung ist mit autochthonen Stauden, Gräsern oder Arten der Gattung Sedum („Mauerpfeffer“) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

3.3 begrünte Tiefgaragen

Tiefgaragen, die gem. Festsetzung 1.2.2 nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sind mit mind. 0,80 m Erdüberdeckung unter Einhaltung des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten.

4 Hinweise

4.1 Bestandsschutz

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

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 genehmigten 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.

Die Hinweise zum Artenschutz unter 4.3 sind stets zu beachten, auch wenn obige Voraussetzungen vorliegen.

4.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

(Anmerkung: Eine externe Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren über eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz festgelegt.)

4.3 Hinweise zum Artenschutz

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

1. Beschränkung des Rodungszeitraumes:

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 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen.

2. Beschränkung von Arbeiten an Gebäuden:

- Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden sind zum Fledermausschutz möglichst in das Winterhalbjahr (November – März) zu legen. Bei Bau-, Sanierungs- oder

Abrissmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes sind in den Wintermonaten (November bis März) vor der Maßnahme alle Öffnungen von Dachstühlen lückenlos zu verschließen.

- Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden sind zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten etwaige vorhandenen Nester zwischen Oktober und Ende Februar zu entfernen und die zu sanierenden Fassaden in dem Bereich ab dem Dachvorsprung bis 2 m unterhalb lückenlos mit einem feingliedrigen Netz oder Planen unzugänglich zu machen. Eine Gerüststellung darf ab Oktober erfolgen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen.
- Vogelnester dürfen durch Reinigungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten nicht entfernt werden. Reparatur- und Wartungsarbeiten, welche potenzielle Brutplätze am Gebäude tangieren, sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, sofern nicht durch eine Kontrolle vorab ausgeschlossen werden kann, dass eine mögliche Beeinträchtigung von Brutvögeln vorliegt.

3. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben:

An Fenstern ab 2 qm Glasfläche, verglasten Fassaden oder gläsernen Balkongeländern sind folgenden Maßnahmen vorzusehen:

- Minimierung von Spiegeleffekten: Grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15%.
- Gestaltungselemente mit besonders hohem Risiko für Vogelschlag, etwa freistehende transparente oder spiegelnde Glaswände (z.B. Unterstände, Balkongeländer, Lärmschutzwände, verglaste Übergänge), sind zu vermeiden oder durch Maßnahmen mit belegter Wirksamkeit wie etwa Streifenmarkierungen für Vögel als Hindernis erkennbar zu machen.

4. Faunafreundliche Beleuchtung:

- Die Beleuchtung des Außengeländes ist auf relevante Bereiche zu beschränken, welche von Menschen aktiv genutzt werden und der Verkehrssicherung dienen. Wenn möglich sind Beleuchtungen mit Abschaltfunktion zu installieren.
- Aufwärtsgerichtetes Abstrahlen über die Horizontale ist dabei z.B. durch die Verwendung von „FullCut-Off-Leuchten“, zu vermeiden
- Nutzung warmweißer LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K

4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ersatz einer unverfugten Mauer bzw. Trockenmauer

Für die Überbauung einer Trockenmauer ist eine neue Trockenmauer zu errichten.

Geeignet ist eine mindestens 18 m lange und 1 m hohe Trockenmauer, an einem unbeschatteten Standort innerhalb des Außengeländes.

Alternativ kann eine Trockenmauer innerhalb des Naturraums Mittelrheingebiet errichtet werden.

4.3.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

1. Anbringung von Fledermausquartieren an Gebäuden und Bäumen

Für den erwarteten Verlust von potenziellen Fledermausquartieren mit Sommerquartier-Potenzial durch den Abriss des bestehenden Hauptgebäudes sind **6 Spaltenquartiere** (bspw. Fa. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder vergleichbare) an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Wünschenswert wäre eine Integration der Fassadenquartieren (Fledermaus-Einlaufblende 1FE bzw. Fledermaus-Fassadenreihe 2FR von Schwegler) in die Neubauten. Für den Wegfall eines Höhlenbaumes sollen **2 Höhlenquartiere** (Fledermaushöhlen z.B. Fledermaus-Großraumhöhle 1FS von Schwegler) an Bäumen in der näheren Umgebung angebracht werden.

2. Anbringung von Mauersegler-Nisthilfen an Gebäuden

Es sollen mindestens eine vollständige Brutsaison vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, 3. Aufzählungspunkt **11 wartungsfreie Mauersegler-Nisthilfen** (bspw. Fa. Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17, Nr. 18 Mauersegler-Keilkasten oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere getrennte Brutkammern aufweisen (Schwegler 17c), reduziert sich die Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend. Diese sind in mindestens 6 m Höhe über dem Erdboden bzw. hervorspringenden Gebäudeteilen unter Gewährleistung eines freien Anflugs (keine Vorsprünge, Dachteile, Rohre etc. unterhalb des Einfluges) an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. Von Vorteil ist eine Anbringung direkt unter der Dachkante. Da Mauersegler Koloniebrüter sind, ist eine Anbringung gleich mehrerer Nisthilfen gruppiert, etwa unter einer geeigneten Dachkante aufgereiht, ausdrücklich von Vorteil.

3. Anbringung von Mehlschwalben-Nisthilfen an Gebäuden

Es sollen mindestens eine vollständige Brutsaison vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, 3. Aufzählungspunkt insgesamt mindestens **4 Mehlschwalben-Nisthilfen** (bspw. Fa. Schwegler Nr. 13 oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere Kunstnester aufweisen (z.B. Schwegler Nr. 11), reduziert sich der Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend. Diese sind in mindestens 2 m Höhe über dem Erdboden an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Da Mehlschwalben Koloniebrüter sind, ist eine Anbringung gleich mehrerer Nisthilfen gruppiert ausdrücklich von Vorteil. Um die Wahrscheinlichkeit einer raschen Annahme zu erhöhen, wird daher eine gruppenweise Anbringung von jeweils mindestens 2 Brutnäpfen an mindestens zwei verschiedenen Standorten bzw. Fassadenabschnitten empfohlen.

4. Anbringung von Nistkästen für den Haussperling an Gebäuden

Es sollen vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, 3. Aufzählungspunkt insgesamt mindestens **2 wartungsfreie Nistkästen für den Haussperling** (bspw. Fa. Schwegler 1SP oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere getrennte Brutkammern aufweisen (bspw. Fa. Schwegler 1SP mit getrennten drei Brutkammern je Nistkasten), reduziert sich der Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend.

Diese sind in mindestens 2 m Höhe an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

5. Ausbringung von Nistkästen für (halb-)höhlen- und nischenbrütende Vogelarten

Es sollen ersatzweise insgesamt **12 wartungsfreie Vogelnistkästen** (**4 Höhlenkästen**: bspw. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B verschiedene Fluglochweiten, **6 Halbhöhlenkästen**: bspw. Schwegler 2H sowie **2 Baumläufernisthilfen** bspw. Schwegler 2B oder vergleichbare) vor Wirksamwerden des Brutplatzverlustes durch Gebäudeabriss, Fassadensanierung und/oder die Rodung von Höhlenbäumen ausgebracht werden. Diese sind den Herstellerangaben folgend an geeigneten Bäumen (mittels Aluminiumnagel) oder von außen an bestehenden Gebäuden anzubringen.

4.4 Baumschutz

Vorhandene Bäume und Vegetationsbestände sollen nach der Richtlinie R SBB und der DIN 18920 während der Bauarbeiten geschützt werden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mendig ist zu beachten.

4.5 Archäologie

(Dieser Hinweis wird nach der frühzeitigen Beteiligung ggfls. noch ergänzt.)

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.

4.6 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.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) 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://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4.1 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem 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.

4.2 Versorgungsträger

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

4.3 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.

4.4 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine. Diese Empfehlung gilt nicht für rollstuhl- oder rollatorgerechte Flächen.

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

(Achim Grün)
Stadtbürgermeister