

## Bebauungsplan

# "Gewerbepark an der A61/B262" 6. Änderung und 3. Erweiterung



der Stadt Mendig

## Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Mendig
Ortsgemeinde:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	2

### Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Mendig</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Niedermendig</b>	<b>Flur:</b>	<b>9</b>

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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 durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) 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
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 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 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- 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)
- 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 30.09.2021 (GVBl. 550, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3 in 56743 Mendig, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.2.3	Einschränkung der Art der Nutzungen (neu)	1
1.2.4	Ausnahmen für zulässigerweise bestehende Einzelhandelsbetriebe	1
1.2.5	Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden	1
1.2.6	Ausnahmen für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten	1
1.2.7	Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten	1
1.3	Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung durch Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften	2
1.7	Gebäudehöhe/Sockelhöhe, Höhe baulicher Anlagen	3
1.8	Bedingte Festsetzung	3
1.8.1	Bedingungen für die zeichnerischen Geltungsbereiche Nord und Süd	3
1.8.2	zusätzliche Bedingungen für den zeichnerischen Geltungsbereich Nord	4
1.8.3	Eintritt der Bedingungen	5
<b>2.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Festsetzungen	6
2.1.2	Gestaltung von Werbeanlagen	6
<b>4.0</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>

Für die 6. Änderung und 3. Erweiterung gelten nachfolgend geänderte Festsetzungen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung des Gewerbeparks an der A61/B262“ einschließlich der 2., 3., 4. und 5. Änderung behalten für die 6. Änderung und 3. Erweiterung weiterhin Gültigkeit.

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gelten, mit Ausnahme der Festsetzung zur Immissionsbegrenzung und der bedingten Festsetzung, für den gesamten Geltungsbereich, der in der Planzeichnung in grau abgegrenzt ist.

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.2.3 Einschränkung der Art der Nutzungen (neu)

Innerhalb des ~~Gewerbegebietes gesamten Geltungsbereiches, der in der Planzeichnung in grau abgegrenzt ist,~~ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Mendig (siehe neue Anlage 1) ~~aller Art~~ unzulässig.

### 1.2.4 Ausnahmen für zulässigerweise bestehende Einzelhandelsbetriebe

*gemäß § 31 (1) BauGB (neu)*

Ausnahmen vom Verbot der Ziffer 1.2.3 können zugelassen werden für die Änderung von zum Zeitpunkt der Planänderung vorhandenen, zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetrieben (Tankstellen-Shop<sup>1</sup>, Erotik-Store), sofern keine Vergrößerung der Verkaufsflächen und keine wesentliche Sortimentsänderung erfolgt.

### ~~1.2.5 Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden~~

~~Gewerbe- und Handwerksbetrieben gemäß § 31 (1) BauGB (neu) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion innenstadtrelevanter Sortimente eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass keine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S.d. Z 61 LEP IV entsteht.~~

~~Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen.~~

### ~~1.2.6 Ausnahmen für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten~~

~~*gemäß § 31 (1) BauGB (neu)*~~

~~Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste (Anlage 1) können, unter der Voraussetzung, dass keine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S.d. Z 61 LEP IV entsteht, ausnahmsweise zugelassen werden.~~

### ~~1.2.7 Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten~~

~~*gemäß § 31 (1) BauGB (neu)*~~

~~In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten können innenstadtrelevante Randsortimente nur zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 80 m<sup>2</sup> beträgt und unter der Voraussetzung, dass keine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S.d. Z 61 LEP IV entsteht.~~

~~Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen innenstadtrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.~~

~~Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.~~

<sup>1</sup> außerhalb des Geltungsbereiches

### 1.3 Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung durch Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften

Die Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 gelten nicht mehr für den Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanung.

Für die Erweiterungsbereiche der 6. Änderung und 3. Erweiterung gelten die folgenden Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung.

Die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden wie folgt gegliedert:

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind 2 Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den Teilflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK}$	Bezeichnung $L_{EK}$	Kontingent in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE(e2) Nord	Eingeschränkte Gewerbegebietsfläche	56	50
GE(e2) Süd	Eingeschränkte Gewerbegebietsfläche	57	52

Für die im Plan innerhalb der dargestellte Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, zus}$  ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB	
			Tag	Nacht
A	20	100	4	4
B	100	300	0	0
C	300	20	1	1

Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt im UTM-Format berücksichtigt.

X: 376930 Y: 5582310

#### Hinweis:

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und geplanten Betriebsflächen, Fahrstraßen etc. oder aber auch Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen)
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.)

## 1.7 Gebäudehöhe/Sockelhöhe, Höhe baulicher Anlagen

(Ergänzung zu der Festsetzung der 1. Änderung und Erweiterung)

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe gilt auch für bauliche Anlagen aller Art.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 30 m über natürlichem Gelände und 298 m über NHN nicht überschreiten.

Die Festsetzung 1.9 Passiver Schallschutz gilt nicht mehr für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und 3. Erweiterung, der in der Planzeichnung grau abgegrenzt ist.

## 1.8 Bedingte Festsetzung

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 BauGB

### 1.8.1 Bedingungen für die zeichnerischen Geltungsbereiche Nord und Süd

Innerhalb der Geltungsbereiche Nord und Süd der zeichnerischen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark an der A61/B262, 6. Änderung und 3. Erweiterung“ sind, die noch nicht genehmigten und festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sowie Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc. erst zulässig, wenn innerhalb der 950 m<sup>2</sup> großen Fläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und der Bezeichnung B eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Reptilien durch die Schaffung eines Ausweichhabitates, wie folgt umgesetzt ist und eine gutachterliche Bestätigung vorliegt, dass deren Besiedlung sichergestellt ist.

- Entbuschung bzw. Rodung des Gehölzaufwuchses ab dem 01.10.2024.
- Umsetzen bzw. Verschieben der Begrenzungssteine entlang des Fahrwegs an die West-/Südwestgrenze der Fläche. Diese Arbeiten müssen bei mindestens 12 °C Außentemperatur stattfinden, um etwaig vorhandenen Einzeltieren die Möglichkeit zu geben, sich aus dem Gefahrenbereich entfernen zu können.
- Auflockern des Untergrunds, insbesondere im Bereich des Fahrweges. Der Fahrweg soll stellenweise mit Bodenmaterial, das beim Ausheben der Gruben für die Steinschüttungen anfällt, und obenauf stellenweise mit Schotter bedeckt werden. Ziel ist ein zumindest in Teilen lockerer Untergrund, auf dem sich eine spärliche Vegetation entwickeln kann.
- Stellenweise Anreicherung des Bodens im vegetationsbedeckten (östlichen) Teil der Fläche mit einer dünnen Schicht Schotter. Ziel ist auch hier ein lockerer Untergrund, auf dem sich eine spärliche Vegetation entwickeln kann.
- Im östlichen Teil der Fläche sind mindestens 3 Steinschüttungen aus gebrochenen Natursteinen anzulegen. Hierzu ist autochthones Gesteinsmaterial mit einer Körnung von 100 mm (60 %) sowie 100-200 mm (40 %) zu verwenden.
- Die Flächen für die Steinschüttungen müssen mindestens 100 cm tief ausgekoffert werden, um Frostsicherheit zu gewährleisten und mindestens 100 cm über das Bodenniveau herausragen. Die Steinschüttungen müssen jeweils 3 m breit und mindestens 6 m lang, nierenförmig und mit ihrer konvexen Seite nach Süden exponiert sein. Der Abstand zwischen den einzelnen Schüttungen darf 30 Meter nicht überschreiten. Der Wasserabfluss der Schüttungen muss gesichert sein.

- Die nordexponierte Seite der Schüttungen muss stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial bedeckt werden, das durch Ausheben der Grube für die Steinschüttungen angefallen ist.
- Im unmittelbaren Umfeld der Steinschüttungen sind jeweils mindestens 2 Sandlinsen (insgesamt mindestens 8 Stück) als Eiablageplätze anzulegen. Diese müssen mindestens 2 m<sup>2</sup> groß, 70 cm tief und gut besonnt sein. Es ist Sand (nährstoffarmes Substrat) unterschiedlicher Körnung, auch vermischt mit Löss, Lehm oder Mergel, zu verwenden. Empfohlen wird eine bandförmige Ausbringung (50-70 cm tief, 5-10 m breit).
- Die gesamte Fläche muss dauerhaft von flächendeckender Vegetation freigehalten werden; maximal darf sich eine spärliche Ruderalvegetation mit einzelnen Gräsern/Kräutern/Hochstauden entwickeln. Hierzu ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, im zeitigen Frühjahr und im Herbst (im Zeitraum zwischen dem 15.10. eines Jahres und dem 31.3. des Folgejahres). Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Das Mähgut muss entfernt werden.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und ein gutachterlich bestätigter Funktionsnachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 1.8.2 zusätzliche Bedingungen für den zeichnerischen Geltungsbereich Nord

Innerhalb des Geltungsbereiches „Nord“ der zeichnerischen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark an der A61/B262, 6. Änderung und 3. Erweiterung“ sind auf dem Flurstück 4, Flur 9, Gemarkung Niedermendig, die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sowie Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc. zusätzlich zu der Bedingung aus der Festsetzung 1.8.2 erst zulässig, wenn mittels einer fachlich geeigneten Person eine Umsiedlung/Vergrämung der Eidechsen vorgenommen wurde.

Hierzu sind innerhalb des Geltungsbereiches „Nord“ vor **Beginn der Baumaßnahmen** folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abfangen der Tiere auf der Fläche, Umsiedlung auf die vorab bereitgestellte und nach den Maßgaben unter 1.8.1 hergerichtete Ausgleichsfläche und Verhindern erneuter Einwanderung von Tieren in den gesamten Eingriffsbereich. Eine Vergrämung durch Abdecken mit Folie und anschließender Umzäunung des Eingriffsbereichs hat erst zu erfolgen, wenn mindestens ein Großteil der Tiere umgesiedelt ist. Die gesamten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind vor der Eiablage bis etwa Mitte Mai nach dem folgenden Ablaufschema durchzuführen:
  1. Abfangen der Tiere und Umsiedlung auf die „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*“ mit der Bezeichnung **(B)**
  2. Entfernung möglicher Versteckplätze im Eingriffsbereich.
  3. Abdeckung des Eingriffsbereichs bzw. der genutzten Habitatstrukturen - Vergrämung - innerhalb des Eingriffsbereichs mit Folie über mindestens 3 Wochen. Zu verwenden ist schwarze PE-Folie mit einer Stärke von mindestens 0,3 mm. Die Folie ist mit 5 kg-Sandsäcke zu beschweren.
  4. Umzäunung des Eingriffsbereichs mit einem Reptilienschutzzaun. Der Reptilienzaun muss über die gesamte Bauphase vorgehalten werden.
  5. Erneute Begehung, um eventuell einzelne verbliebene oder erneut eingewanderte Tiere abzusammeln und umzusiedeln.

- Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen hat mit Begleitung durch eine ökologische Bauüberwachung zu erfolgen. Die Umsiedlung ist von einer qualifizierten Fachkraft (Biologen) vorzunehmen.
- Die Vergrämung und Umsiedlung sind zu dokumentieren und deren Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Die Bedingung ist erfüllt, wenn die zuständige Untere Naturschutzbehörde bei Nichtvorkommen von Eidechsen die Untersuchung bzw. bei Vorkommen von Eidechsen die erforderliche und erfolgte Umsiedlung/Vergrämung anerkennt.

### 1.8.3 Eintritt der Bedingungen

Sofern die zuvor genannten Voraussetzungen, die für die Erfüllung der Bedingung erforderlich sind und von deren Eintritt die Zulässigkeit der betreffenden Nutzungen bzw. Anlagen (bauliche und sonstige Nutzungen, Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc.) abhängt, erst nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorliegen, wird die Stadt das Vorliegen der Voraussetzungen jeweils im Rahmen einer ortsüblichen Bekanntmachung erklären.

Sollten die o.g. Voraussetzungen und eine Anerkennung seitens der Unteren Naturschutzbehörde nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, jedoch noch vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB vorliegen, wird eine entsprechende Erklärung der Ausarbeitung für die rechtsverbindlichen Planunterlagen des Bebauungsplanes beigefügt und die Planunterlagen für das Satzungsexemplar redaktionell ergänzt, sodass die Erfüllung der Bedingung ohne weiteres und für jedermann erkennbar ist.

## 2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

### 2.1 Allgemeine Festsetzungen

#### 2.1.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gewerbe- und Industriegrundstücken dürfen innerhalb der Sichtfelder geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, angebracht werden. Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

#### Hinweise:

- (1) Gemäß § 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 FStrG dürfen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zu der Bundesstraße und der 40-m-Bauverbotszone zu der Autobahn keine Werbeanlagen errichtet werden.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (40 m bei der Bundesstraße und 100 m bei der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Einzelheiten hierzu sind mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.
- (3) Der Wechsel der Werbebotschaften hat ruhig und kontrastarm zu erfolgen. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Werbeanlagen z.B. hinsichtlich der Frequenz ihres Licht- oder Bildwechsels, ihrer Blendwirkung, ihrer Grellheit etc. keine aufdringliche Wirkung entfalten.

## 4.0 Hinweise

### Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 2.470 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Kieselberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

Gemarkung / Lagebezeichnung	Flur	Parzelle	Fläche, die in Anspruch genommen wird, in qm
Rhens	15	58/1	2.470
Gesamt:			<b>2.470</b>

Im Einzelnen werden auf der o.a. Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

*Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches Grünland (Zielbewertung A) mit einzelnen Gehölzstrukturen u.a. durch die Einsaat mit geeignetem regionalem Saatgut, durch den Verzicht auf jegliche Düngung und durch den Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmittel sowie durch die Anpflanzung von Obstbaumgruppen und Hecken sowie Einzelgehölzen*

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Stadt Mendig und dem Investor geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

### Archäologie

Der Hinweis zum Denkmalschutz und -pflegegesetz gilt nicht mehr für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und 3. Erweiterung, der in der Planzeichnung grau abgegrenzt ist, und wird wie folgt ersetzt:

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### 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, spätestens dann, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.

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.

### **Radonbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotenzial 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.

### **Hinweise zum Artenschutz,**

#### **Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:**

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

### **Vorgaben zur Vermeidung von Tötungen bodenbrütender Vogelarten**

Zur Vermeidung von Tötungen bodenbrütender Vogelarten muss die Freiräumung des jeweiligen Baufelds durch flächiges Abschieben des Oberbodens außerhalb des Zeitraums üblicher Bodenbruten und somit im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 1. März erfolgen. Sofern der abgeschobene Oberboden in Mieten vor Ort gelagert wird, sind diese mit Folien abzudecken. Nach der Baufeldfreimachung ist eine kontinuierliche Bautätigkeit zumindest während der Monate März bis Mai, d.h. vor dem Besetzen des Brutplatzes und während der Brutplatzwahl, zu gewährleisten. Unterbrechungen der Bautätigkeit sind nur bis zu 5 Tagen zulässig. Durch diese Vorgaben kann eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten in den eingriffserheblichen Bereichen verhindert werden. Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen, durch welche weitere Festlegungen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde getroffen werden.

**Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Festsetzung Nr. 3.5 des Ursprungsbebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

**Flächenbefestigung**

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

**Brandschutz**

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

**Ordnungswidrigkeiten und Artenschutzrecht**

Gemäß § 24 Abs. 5 GemO RLP handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung (des Bebauungsplans) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

**Ausfertigung:**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mendig, den 21.03.2025

Stadt Mendig



(Achim Grün)

Stadtbürgermeister

