

# Ortsgemeinde Mehring



## Bebauungsplan

*„Lehmkaul“*

## Textliche Festsetzungen

### SATZUNG

14. April 2021

Erarbeitet durch:

---

# Planung1

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	4
1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
1.6.	Verkehrsflächen .....	5
1.7.	Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser .....	5
1.8.	Grünflächen .....	5
1.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
1.10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	6
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Fassadengestaltung .....	7
2.2.	Dachgestaltung .....	7
2.3.	Staffelgeschosse .....	7
2.4.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke .....	7
2.5.	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	8
2.6.	Stellplätze .....	8
2.7.	Werbeanlagen .....	8
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen .....	8
3.2.	Weinbaugebiet .....	8
3.3.	Baugrund .....	8
3.4.	Kupfer- / Schadstoffbelastung .....	9
3.5.	Radon .....	9
3.6.	Wasserversorgung .....	9
3.7.	Technische Anlagen .....	9
3.8.	Archäologie .....	10

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (2) Anlagen für Verwaltungen,
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	II

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch

die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,1 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf-, First- und Wandhöhe sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) wird bestimmt als die Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses über der Mitte der angrenzenden, das Grundstück erschließenden Fahrbahn, gemessen mittig der gemeinsamen Grenze von Grundstück und Fahrbahn.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das Ober Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe.

Die Wandhöhe (WH) wird bestimmt als die maximale Höhe der in Erscheinung tretenden Wand zwischen dem Gelände und der Traufflinie.

EGF	TH	FH	WH
- 1,00 m bis + 1,00 m	6,50 m	8,00 m	7,00 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### 1.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit ihrer Vorderkante ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## 1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt. Hierzu sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

## 1.6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## 1.7. Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Standort für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

## 1.8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Bereich öffentlicher und privater Grünflächen festgesetzt.

## 1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der festgesetzten Anpflanzfläche auf privaten Grünflächen sind als Ortsrandeingrünung geschlossene, 2-reihige Hecken aus mindestens 2 Sorten der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Anpflanzflächen auf öffentlichen Grünflächen sind als Ortsrandeingrünung Heckenpflanzungen aus mindestens 2 Sorten der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Besenginster	(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)
Eibe	(Taxus baccata)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
(Roter) Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

Holunder	(Sambucus nigra)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")
Spierstrauch	(Spirea spec.)
Wacholder	(Juniperus communis)

Auf allen privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Buche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Roß-Kastanie	(Aesculus spec.)
Nussbaum	(Juglans regia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Sand-Birke	(Betula pendula)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

#### **1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die Anlage von außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Radwegen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerken (Böschungen und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen oder Stützbauwerke (Rückenstützen) auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **2.1. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe, wenn deren Anteil 20% an der Gesamtaußenwandfläche nicht überschreitet.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Blockhäusern. Aufgesetztes oder verblendetes Fachwerk und Fassadenverkleidungen aus keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

### **2.2. Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung bei geneigten ist in harter Deckung auszuführen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad ist eine extensive Begrünung vorzusehen.

Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

### **2.3. Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind.

### **2.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Sie dürfen nur bis maximal 50 % für die Anlage von Einfahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen verwendet werden. Zur Befestigung dieser Anlagen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig. Der Unterbau

ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung ausschließlich mineralischer Gestaltungselemente (Steingärten) ist nicht zulässig.

## **2.5. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

## **2.6. Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **2.7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

# **3. Hinweise**

## **3.1. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude entsprechend auszurichten.

## **3.2. Weinbaugebiet**

Mehring ist eine Weinbaugemeinde. Daher kann es durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Umfeld des Bebauungsplans befindlichen Weinbauflächen in Einzelfällen zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Solche Beeinträchtigungen sind, solange sie keine gesundheitliche Gefährdung darstellen, hinzunehmen und zu dulden.

## **3.3. Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel

objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

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

### **3.4. Kupfer- / Schadstoffbelastung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in einem Bereich befindet, wo bis zur Baureifmachung Weinbau betrieben wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Bewirtschaftung auch kupferhaltige Mittel sowie teeröl- oder salzimpregnierte Weinbergpfähle zum Einsatz kamen. Hieraus könnten sich Einschränkungen für die Anzucht von für den Verzehr geeigneten Nutzpflanzen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Pflanze – Mensch ergeben. Auch können sich bei erhöhten Schadstoffgehalten Einschränkungen bei der Verwendung von Bodenaushubmassen ergeben. Es wird daher empfohlen orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm und Unterboden von 30-60 cm) durchführen zu lassen. Als Untersuchungsparameter sollten hierbei Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Zink, Thallium, Chrom, PAK, PCB, TOC sowie Organochlorpestizide berücksichtigt werden

### **3.5. Radon**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz eingeholt werden.

### **3.6. Wasserversorgung**

Je nach Ausführung der Bebauung können im nördlichen Teil des Plangebietes vereinzelt private Druckerhöhungsanlagen notwendig werden.

### **3.7. Technische Anlagen**

In allgemeinen Wohngebieten werden immer häufiger Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt.

Diese Anlagen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und entsprechend § 22 Abs.1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- [1] schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- [2] nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Entsprechende Geräte sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt

### 3.8. Archäologie

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet seitens der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Auf §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG RLP wird hingewiesen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Mehring.

Mehring, den 16.07.2021

  
(Ortbürgermeisterin)



### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Mehring, den 16.07.2021

  
(Ortbürgermeisterin)

