Bebauungsplan

"Auf dem Kuhplatz,
1. Änderung und Erweiterung"

der Stadt Mülheim-Kärlich

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	9

Satzungsausfertigung

Stand: Oktober 2026

FWI Teamplan GmbH
Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de

Stadt:	**Mülheim-Kärlich**		
Gemarkung:	**Mülheim**	**Flur:**	**9**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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
- 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 29.03.2026 (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. 348) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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 29.03.2026 (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 29.03.2026 (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 1 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766)
- 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 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 zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 1
1.1 Art der baulichen Nutzung 1
1.2 Maß der baulichen Nutzung 1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung 1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe 1
1.3 Bauweise und Hausformen 2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze 2
1.5 Nebenanlagen 3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen 3
1.7 Sichtfelder 3
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen 3
1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4
2.1 Gestalterische Festsetzungen 4
2.1.1 Dachgestaltung 4
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern 4
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone 5
2.1.4 Abfallbehälterplätze 5
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen 5
3 Grünordnerische Festsetzungen 6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen 6
3.2 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen 6
3.3 Dachbegrünung 6
4 Hinweise 7
4.1 Hinweise zum Artenschutz 7
4.2 Archäologie 7
4.3 Baugrund und Bodenschutz 8
4.4 Versorgungsträger 8
4.5 Flächenbefestigung 8
4.6 Kampfmittelfunde 8

Anlagen:

Anlage 1: Pflanzenliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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

Überschreitung der festgesetzten Grundfläche:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % - und damit höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 - überschritten werden.

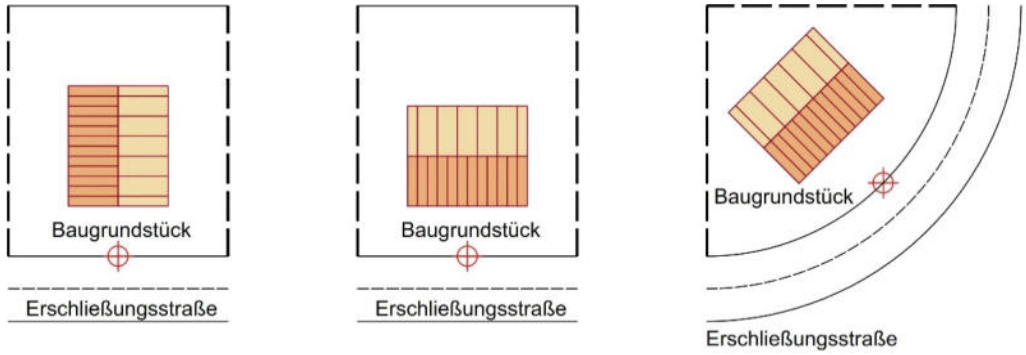
Eine Überschreitung über 0,6 ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

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

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in der Nutzungsschablone nicht überschreiten.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) wird bei geneigten Dächern die Oberkante Dachhaut am First oder bei Flachdächern die Oberkante Attika festgesetzt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Attikahöhe um max. 50 cm überschreiten.

1.3 Bauweise und Hausformen

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an Grundstücksgrenzen ist zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt. Bei benachbarter bestehender Grenzbebauung ist im Einzelfall zu klären, ob die Bebauung ggf. im Rahmen einer Abweichung, gemäß § 69 LBauO, von der Bestimmung des § 8 LBauO realisiert werden kann, oder ob eine Baulastregelung, gemäß § 86 LBauO zielführender ist.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Hinweis:

Nachbarrechtliche Belange und Regelungen der Landesbauordnung sowie des Brandschutzes bleiben ungerührt.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen und Carports mit mindestens einer geschlossen Seitenwand muss die Garagen-/Carportvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur vorhandenen Straßenverkehrsfläche[1] einhalten, sofern die Garagen-/ Carporteinfahrt direkt zur Straße führt.

Sofern die Garagen-/Carporteinfahrt nicht direkt zur Straße ausgerichtet ist, kann der Mindestabstand auf 3,0 m zur vorhandenen Straßenverkehrsfläche reduziert werden.

Zu dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Offene Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen der vorhandenen Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur vorhandenen Straßenverkehrsfläche) zulässig.

[1] Randeinfassung der Straße/Gehweg/Schrammbord der vorhandenen Straße

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

Im Bereich zwischen der vorhandenen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m² und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 3 m².

Ebenfalls zwischen vorhandener Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig sind mit dem Gebäude verbundene Abstellanlagen für Fahrräder, Gartengeräte etc. bis zu einer Grundfläche von 7 m².

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch innerhalb der zeichnerisch separate festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

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

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 3 Wohnungen pro Gebäude. Eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.2 Einfriedungen).

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb des Baugrundstücks ist eine Versickerungsfläche anzulegen, die mindestens 50 l/m² befestigter Fläche aufnimmt. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist zu beachten und anzuwenden.

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 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Dächer mit innenliegenden Traufen (Schmetterlingsdächer) sind unzulässig.

Gestaltung des obersten Geschosses

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade und zur Talseite um mind. 1,0 m zurückspringen.

Dacheindeckung

Es sind alle Dachfarben zulässig. Spiegelnde und hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufgeständert errichtet werden.

2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante bzw. Höhe des Wirtschaftsweges maßgebend.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang Nachbargrenzen und zur freien Landschaft bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist das natürliche Gelände maßgebend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer nur bis zu der festgesetzten Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m bzw. 2,0 m zulässig.

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern in einem Abstand von mind. 10 cm über Gelände zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Begrünungen dürfen jeweils unter Beachtung der gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) darüber hinausgehen. Zu den Wirtschaftswegen sind die Grenzabstände nach § 42 LNRG von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

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

ist unzulässig.

Hinweis:
Auf die Pflicht zur Umwehrung ab einer Absturzhöhe von mehr als 1 m (§ 38 LBauO) wird hingewiesen.

2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % durch notwendige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

2.1.4 Abfallbehälterplätze

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind. Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße von ≤ 55 m² mindestens 1,0 und einer Wohnungsgröße von > 55 m² mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

  3 x v. = dreimal verpflanzt
  StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² nicht versiegelte bzw. nicht befestigte Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern, noch ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 7 Sträuchern. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sowie der Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden mit einer Hauptnutzung mit einer Dachneigung ≤ 22° sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

4 Hinweise

4.1 Hinweise zum Artenschutz

Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar 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 stets zu beachten.

- An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachtjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht–anlockende Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- Bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen ist die Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).
- Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfiehlt sich eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung.
- Besonders empfehlenswert sind eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen.

4.2 Archäologie

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. 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. Grundsätzlich besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP).

Kleindenkmäler

Im Plangebiet können sich gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden. Sollten bei der Bauausführung Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches vorgefunden werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege (06131 2016-203 oder geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) und die Direktion Landesarchäologie (Kontakt siehe oben) - davon sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz umgehend und vor der Veränderungen abzustimmen.

4.3 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.

4.4 Versorgungsträger

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

4.5 Flächenbefestigung

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

4.6 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planänderung und -erweiterung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mülheim-Kärlich, den 28.08.2026 Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 23.10.2026 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 43/2026).

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Maria Moskopp

Anlage 1: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art / Verwendungsbereiche		Strauch-/ Baumpflanzungen in Gärten (Tz. 3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe [2]	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister RK = Rank-/Letterpflanze
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x	x	x	x	-	B II.
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“	x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitz-Ahorn „Allershausen“	(x)	x	x		-	B I.
Alnus x spaethii	Purpurerle	x	x	x		-	B II.
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	x	x			-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	-	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	x		-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x		-	Str
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	x	x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x	x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	x	x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata “Paul`s Scarlet“	Echter Rotdorn	x	x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	x	x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x		(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	x	x	x		giftig: Beeren	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x		x	x	-	Str
Rosa canina	Hundsrose	x	x	(x)			Str
Rubus idaeus	Himbeere	x	x	x			Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x		-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x	x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“	x	x	x			B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He

[2] In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Zu pflanzende Art / Verwendungsbereiche		Strauch-/ Baumpflanzungen in Gärten (Tz. 3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe 2	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister RK = Rank-/Letterpflanze
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	x	x	x			B II
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x	x	x			B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
						-	
Obstbäume:						**-**	
Malus ssp.	Apfel in Sorten	x	x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	x	x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	x	x	x			
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x	x	x			
Rankpflanzen:							
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x	x			RK
Hedera helix	Efeu			x	x		RK
Lonicera periclymenum	Geißblatt		x	x			RK
Parthenocissus quinquefolia/ Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein		x	x			RK
Polygonum aubertii	Knöterich			x	x		RK
Vitis vinifera	Weinrebe		x	x			RK

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer …)