



Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“ (Einwohnerversammlung)

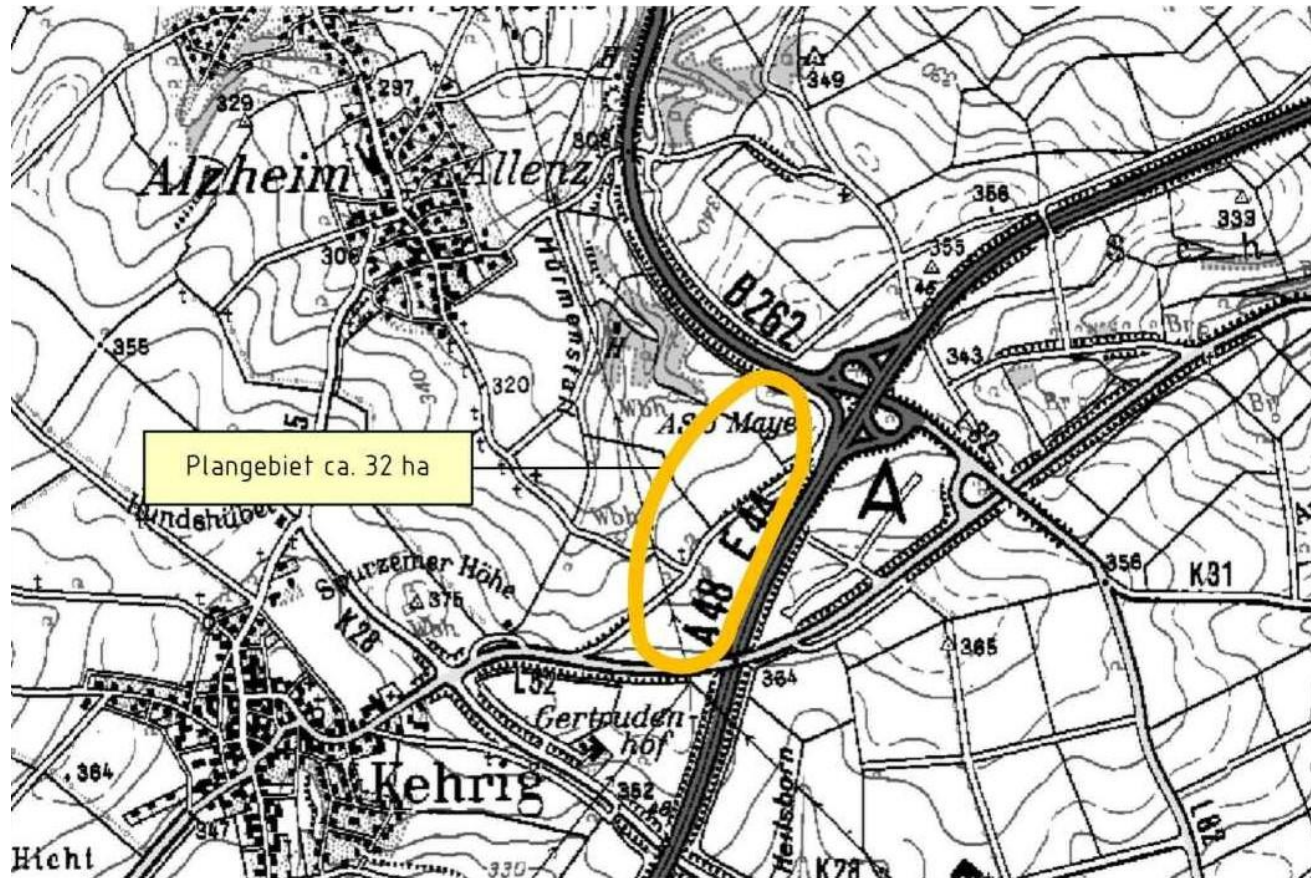


Stadt Mayen

September 2016

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Lage und Rahmenbedingungen



- unmittelbar an A48, B 262 und L 52
- Abstand Alzheim: ca. 1.000 m
- Relativ starke Neigung (Süd – Nord)
- Größe ca. 32 ha

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Bebauungsplan – Gliederung



- Ausweisung als Industriegebiet (GI)
- aufgrund einer gewünschten Höhenbegrenzung Unterteilung in drei Bereiche
- Keine Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Bebauungsplan – Gliederung



- Eingrünung zur Autobahn und Richtung Alzheim (Grünflächenanteil im Plangebiet ca. 20 %)
- Fläche für die Entwässerung
- Leitungstrasse 110 kV-Leitung mit Schutzstreifen

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Bebauungsplan – Festsetzungen

G11		G12		G13	
0,8	6,0	0,8	6,0	0,8	6,0
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
a	GH 16 m	a	GH 16 m	a	GH 16 m
Bauweise	max. Gebäudehöhe	Bauweise	max. Gebäudehöhe	Bauweise	max. Gebäudehöhe

- Ausweisung als Industriegebiet (GI) mit Beschränkungen nach dem Abstandserlass RLP
- Grundflächenzahl 0,8; Baumassenzahl 6,0; Bauweise abweichend (a)
- Maximale Gebäudehöhe 16 m

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Bebauungsplan – Höhenfestsetzung/-begrenzung

5.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund des für ein Industriegebiet vergleichsweise starken Geländegefälles wird es notwendig sein das Gelände zu profilieren. Um die diesbezüglichen Erdmassen und die damit verbundenen Kosten im Rahmen zu halten, wird ein Massenausgleich angestrebt. D. h. im Bereich zur A 48 wird eine Abgrabung erfolgen, im Bereich Richtung Alzheim eine Auffüllung. Eine abschließende Festlegung ist derzeit nicht möglich. Die getätigten Höhenfestsetzungen nehmen hierauf grundsätzlich Bezug und definieren als Bezugspunkt eine mittlere NN-Höhe von 354 m für das GI1, eine mittlere NN-Höhe von 352m für das GI2 und eine mittlere NN-Höhe von 344 m für das GI3.

Bedingt durch das vorhandene Gefälle können sich somit auch größere, sichtbare Gebäudehöhen ergeben. Diese liegen bei maximal 20 m.

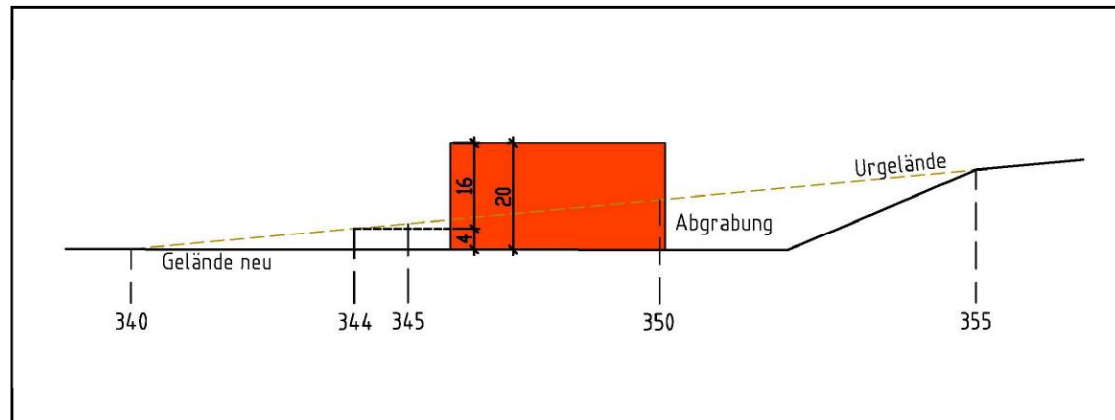
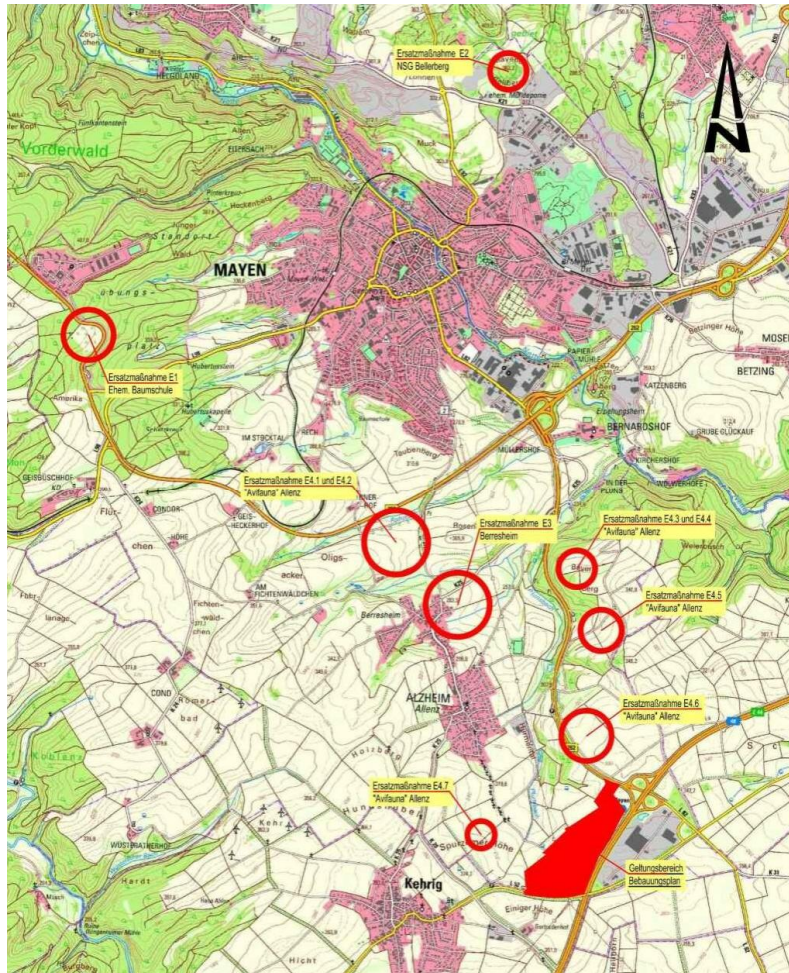


Abb. 5: Beispielhafte Höhenentwicklung bei maximaler Abgrabung im GI3

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

Bebauungsplan – Ausgleich



Unterscheidung

- Ausgleich durch Artenschutz
- Ausgleich durch Versiegelung/Flächenverlust (Landschaftsbild, Klima, Wasser etc.)

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung
Ausweisung von 8 Maßnahmen und Bereichen, (20 ha)
teilweise kombiniert

6 davon in der Gemarkung Alzheim

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“ ---

Bebauungsplan – Flächenbilanz

Nettobauland	248.000 m ²
Private Grünflächen	62.800 m ²
Wirtschaftswege	8.600 m ²
Straßenverkehrsfläche	330 m ²
Verkehrsgrün	270 m ²
<hr/>	
Plangebiet (gesamt)	320.000 m ²

B-Plan „Industriepark Osteifel – Teilbereich Spurzem“

