

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
"An der Ostbahnhofstraße"  
der Stadt Mayen



## Textfestsetzungen

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 22

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

Stand: Februar 2017

**DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR**

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



---

<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Mayen</b>	<b>Flur:</b>	<b>22</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Nebenanlagen .....	1
1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.3.2 Höhenlage der baulichen Anlage.....	1
1.4 Bauweise .....	2
1.5 Zulässige Zahl an Wohnungen .....	2
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Gestalterische Festsetzungen .....	2
2.1.1 Dachform .....	2
2.1.2 Dachgestaltung .....	2
2.1.3 Fassadengestaltung.....	3
<b>3 Grünordnerische Festsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Hinweise</b> .....	<b>4</b>
4.1 Archäologie .....	4
4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	4
4.3 Baugrund .....	4
4.4 Bodenschutz .....	4
4.5 Hinweise zum Artenschutz .....	4
4.6 Niederschlagswasser.....	4
4.7 Flächenbefestigung .....	4

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis 20 Betten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 – 5:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## 1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

### 1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist in zwei Bereiche unterteilt. Im **WA 2** (vorderen Bereich zur Ostbahnhofstraße) sind maximal II Vollgeschosse zulässig, im **WA 1** (hinterer Bereich, der über die Privatstraße erschlossen wird) sind maximal III Vollgeschosse zulässig.

### 1.3.2 Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Im **WA 1** wird die max. Gebäudehöhe bergseits auf 12,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei

Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 9,0 m (bergseits) über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird auf max. 9,0 m (bergseits) über der Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im **WA 2** wird bergseits die max. Gebäudehöhe auf 9,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes.

Bei Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 6,0 m (bergseits) über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird auf max. 6,0 m (bergseits) über der Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei beidseitig geneigten Dächern entspricht die max. Gebäudehöhe der Firsthöhe, bei Flachdächern entspricht die max. Gebäudehöhe der Attika des Staffelgeschosses. Dabei ist beim auszubildenden Staffelgeschoss ein umlaufender Rücksprung zum darunter liegenden Vollgeschoss von min. 1,0 m einzuhalten.

## 1.4 Bauweise

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 1.5 Zulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Zahl der Wohnungen beträgt mindestens 3 Wohnungen pro Gebäude.

## 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 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Bei Staffel-/Attikageschossen oder sonstigen Nicht-Vollgeschossen muss der First einen umlaufenden Rücksprung von min. 1,0 m zum aufstrebenden Mauerwerk des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen, sofern eine max. Vollgeschossigkeit ausgenutzt wird.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen vom 25.04.2006 anzuwenden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone B.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind im Bebauungsplangebiet ausschließlich Schiefer, oder Ziegeldachpfannen u.ä., in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019,8022) zulässig.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung (2° bis 22°), dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind. Ebenfalls sind in der Gestaltungszone ausnahmsweise Dachbegrünungen zulässig.

### 2.1.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden im Geltungsbereich sind durch bauliche Vor- und Rücksprünge von mind. 1,5 m in einem Abstand von höchstens 15 Metern vertikal zu gliedern. Die vertikale Gliederung kann ebenso durch entsprechende Farbgestaltung erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Gestaltung der Fassaden in ihren Farbnuancen und Farbeindrücken (hell, dunkel, bunt) unterscheiden.

## 3 Grünordnerische Festsetzung

### Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Hochstämme                      3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstämme                StU 14 -16 cm
- Heister:                                      v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher:                                    v. Str., 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe

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

### Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der im Anhang beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Stück Heister und fünf Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Wiesenmulden, Flachwaserteiche u.ä.) sind zulässig.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Archäologie**

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.

### **4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

### **4.3 Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

### **4.4 Bodenschutz**

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

### **4.5 Hinweise zum Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

### **4.6 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

### **4.7 Flächenbefestigung**

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

Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister