

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Jägersköpfchen I und II“

(9. Änderung)

Stadt Mayen



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.11 Im Plangebiet wird „Mischgebiet“ festgesetzt.

1.12 In den im zeichnerischen Teil dargestellten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze unzulässig.

1.13 Nebengebäude gem. §14 BauNVO müssen von den öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 3m einhalten (Die Vorschriften der LBauO bleiben unberührt).

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Baugebietsteilen begrenzt durch

1.21 die Grundflächenzahl

1.22 die Geschossflächenzahl

1.23 die dargestellten, überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen

1.24 die Zahl der eingetragenen Vollgeschosse

1.25 die Max- und Mindesthöhe baulicher Anlagen

1.26 Staffel- Attika- u.ä. Nichtvollgeschosse entlang der Straße „Im Möhren“ und „Balthasar-Krems Straße“ müssen straßenseitig zwingend auf mindestens 1m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

1.27 Für Gebäuden mit geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 10° gilt:

maximale Traufhöhe bis 12,5m.
maximale Firsthöhe bis 15m.

2. Bauweise und Bebauung

2.1 Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.2 Im Plangebiet wird eine max. drei geschossige Bebauung festgesetzt. Es handelt sich um drei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Kellergeschoss und Dachgeschoss sind als nicht-Vollgeschosse erlaubt.

2.3 Gem. § 23 Abs. 3. BauNVO ist ein geringfügiges Überschreiten von Baugrenzen (max. 75cm) durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone und Erker zulässig.

2.4 Für den gekennzeichneten Bereich sind die Mindestgebäudehöhen $H_{min.} = 11m$ festgesetzt. Mindestgebäudehöhe wird definiert als das senkrecht Maß zwischen der Höhe der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Im Möhren) OK Fertigausbau, gemessen lotrecht zum Fahrbahnrand an der halben Länge der Außenwand, als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika des Daches bzw. OK First) als oberen Bezugspunkt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig:

- a) auf den ausgewiesenen Flächen,
- b) innerhalb der bebaubaren Fläche der Baugrundstücke, welche ihre Erschließung unmittelbar von den Straßen und befahrbaren Wohnwegen aus haben,
- c) bei Bedarf (wenn die überbaubare Fläche für erforderliche Stellplätze/Garagenzahl nicht ausreicht) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO der Baugrundstücke, solange Form und Größe des Grundstückes welches unter Wahrung der Bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange zulässt.

3.2 Vor Garagen, welche ihre Erschließung unmittelbar von den Straßen und befahrbaren Wohnwegen aus haben, muss ein Stauraum von mind. 5m Tiefe (an der engsten Stelle) zur Baugrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen und einer Mindestbreite von 3m freigehalten werden.
Bei der Stellung der Garagen parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3m einzuhalten. Die Bestimmungen für die Zufahrt gem. Garagenverordnung bleiben unverändert.

4. Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrechten zu belastende Flächen

4.1 Die in der Planurkunde dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen

5. Bepflanzungen

5.1 Je angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum, gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

5.2 Für die in der Planurkunde festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind die aus der in nachfolgender Liste aufgeführten Bäume zu verwenden.

Acer plantano-ides „Schwedleri“	(rotblättriger Ahorn)
Aesculus carnea	(rotblühende Kastanie)
Betula verrucosa	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Tilia euchlora	(Krim-Linde)

5.3 Entlang der Wohnwege und Straßen können die Einfriedungen zusätzlich abgepflanzt werden. Für diese Abpflanzung sind überwiegend die aus der nachfolgenden Liste aufgeführten Sträucher zu verwenden.

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ligustrum vulgare Atrovirens	(Linguster)
Potentilla fruticosa	(Fingerstrauch)
Philadelphus lemoinei Erectus	(falscher Jasmin)
Taxus baccata	(Eibe)

5.4 Bei Verlust von notwendigen Gehölzen, sind diese in der nächsten Pflanzperiode zu Ersetzen.

**B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 LBauO)**

6. Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen

6.1 Außenwände

6.11 Im Plangebiet sind Wandverkleidungen aus Kunststoffen bzw. Metall nicht zulässig.

6.2 Dächer

6.21 Es sind sowohl geneigte, als auch Flach- oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-38° zulässig. Dies gilt für Wohn- gewerblich- und gemischt genutzte Gebäude.

6.22 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 ausnahmsweise sind in der Gestaltungszone Dachbegrünungen zulässig.

6.23 Für Gebäuden mit geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 10° gilt:

maximale Traufhöhe bis 12,5m.

maximale Firsthöhe bis 15m.

Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht Maß zwischen der Höhe der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Im Möhren) OK Fertigausbau, gemessen lotrecht zum Fahrbahnrand an der halben Länge der Außenwand, als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberen Bezugspunkt.

Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht Maß zwischen der Höhe der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Im Möhren) OK Fertigausbau, gemessen lotrecht zum Fahrbahnrand an der halben Länge der Außenwand, als unteren Bezugspunkt und Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut als oberen Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-10° ist die maximale Gebäudehöhe mit 13,5m begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht Maß zwischen der Höhe der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Im Möhren) OK Fertigausbau, gemessen lotrecht zum Fahrbahnrand an der halben Länge der Außenwand, als unteren Bezugspunkt und der höchste Punkt der Dachkonstruktion als oberen Bezugspunkt.

Aufbauten wie Solaranlagen etc. die auf Flachdächer platziert werden, können zusätzlich bis zu 1m hoch sein.

- 6.24 Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 1/15 der Dachfläche zulässig. Die Einzelbreite „b“ der Dachflächenfenster darf 1,20m nicht überschreiten. Zwischen den Dachflächenfenstern und dem Ortgang ist ein Abstand von mind. 1m einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster pro Dachseite darf max. 0,4 der Traulänge je Dachseite nicht überschreiten.
- 6.25 Balkone, Dacheinschnitte, Dachloggien und Dachterrassen sind zugelassen, sofern sie an der abgewandten Seite der Straße „Im Möhren“ liegen.
Für Gebäuden mit geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 10° gilt: Dacheinschnitte und Dachloggien, dürfen je Dachteilseite eine Größe von 40% der senkrechten Dachprojektion nicht überschreiten (Abstand zum Ortgang mind. 1m).
- 6.26 Der Dachüberstand wird als Höchstmaß festgelegt für
- | | |
|-----------|---------------------------|
| - Traufe | 60cm (waagrecht gemessen) |
| - Ortgang | 20cm |
- 6.27 Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten. Dies gilt nur für geneigte Dächer mit über 10° Neigung.

6.3 Einfriedungen

- 6.31 Flächen die der Lagerung von Abfall dienen sind gegen Sicht von der Straße abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.