

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplans "Ostbahnhof" Mayen

Gemarkung Mayen, Flure 2 und 22

A) Allgemeines:

Bebauungsplan zur städtebaulichen Innenentwicklung

Der rechtsverbindliche und qualifizierte Bebauungsplan "Ostbahnhof" schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des Bahnhofsvorplatzes und den Einrichtungen für eine zeitgemäß ausgestattete Bushaltestelle. Die Entwidmung von ehemaligen Eisenbahnbetriebsflächen entlang der Ostbahnhofstraße wurde im Vorwege des Bebauungsplans-Verfahrens abgeschlossen, weitere Entwidmungen (hier insbesondere entlang der Ostbahnhofstr.) werden folgen und die betreffenden Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP)

Nach dem förmlichen Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der neuen baulichen Nutzungen im Umfeld der Bahnbetriebsflächen in einem gesonderten Verfahren fortgeschrieben.

Dies betrifft den Bereich um das ehemalige Empfangs- und Bahnhofsgebäude, südlich des ehemaligen Hausbahnsteigs der DB-Verkehrsstation, für die erstmalig das öffentliche Bau-recht zur Errichtung einer öffentlichen Straße vom Bahnhofsvorplatz bis zur Koblenzer Straße und für die Anlage einer zentralen Bushaltestelle wirksam wird.

Steigender Stellplatzbedarf im Umfeld der DB-Verkehrsstation

Für die nördlichen Bereiche des Geltungsbereichs, bis an den Rand der Straße „Am Wasserturm“, hat die Stadt Mayen ein großes Interesse daran, dort erforderliche Stellplätze einer Park+Ride Anlage für Fahrgäste des regionalen Schienenverkehrs zu errichten. Dem im Rahmen des Rheinland-Pfalz-Taktes 2015 eingeführte zweite Linienverbindung an der Verkehrsstation Ostbahnhof prognostizierten steigenden Stellplatzbedarf soll die geplante P+R Anlage entlang der Straße „Am Wasserturm“ abdecken.

Den Ankauf des Grundstücks für die Park+Ride Anlage hat die Stadt Mayen zwischenzeitlich getätigt. Die Entwidmung dieser ehemaligen Eisenbahn-Betriebsflächen und die Übertragung das Planungsrecht an die Stadt Mayen ist von der DB AG im Zuge der Grunderwerbsvereinbarung eingeleitet worden. Die städtebauliche Entwicklung nördlich des Gleisfeldrandes soll einen wichtigen Impuls zur Steigerung der Attraktivität der schienengebundenen Verkehrsstation liefern und gleichzeitig die Zäsur, die die Bahnflächen stadträumlich darstellen, minimieren, mit dem Ziel, den privaten Investitionen im Umfeld der ehemaligen Eisenbahn-Betriebsflächen und der städtebaulichen Innenentwicklung Impulse zu liefern und Planungssicherheit zu verschaffen.

Allgemein bekannte bergbauliche Situation in der Gemarkung Mayen

Neben den Ortsbild prägenden Eisenbahnflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ auf die allgemeine bergbauliche Situation mit ihren geologischen und historischen Besonderheiten hinzuweisen, die im Rahmen objektbezogener Maßnahmen die gebotene Aufmerksamkeit erfahren sollten. Aktuell erfolgt unter Bergaufsicht kein Bergbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“. Im Umkreis von 350 m bis 550 m befinden sich jedoch mehrere unter Bergaufsicht stehende Basaltlavabetriebe im Tagebauverfahren. Im Umfeld des Geltungsbereichs gibt es zudem Hinweise auf ehemals untertägigen Basaltabbau.

Da aus Sicht des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) im Geltungsbereich das Vorhandensein weiterer tages- und oberflächennaher, nicht dokumentierter Altbergbau nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Baugrundberater oder einen Geotechniker für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung einbezogen werden. Die geotechnischen Berichte sowie Bohrerergebnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen dem LGB zu Prüfzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Altbergbausituation wird seitens des LGB empfohlen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jedes Bauvorhaben auch Kernbohrungen, die min. 5 m Tiefe in den massiven Basalt reichen, abzuteufen. Die notwendigen Bohrtiefen ergeben sich somit aus der Tiefenlage des Basalts. Beim Antreffen von Hohlräumen ist das LGB umgehend zu informieren. Das LGB bittet um Zusendung der geotechnischen Berichte einschließlich der Dokumentation der Bohrerergebnisse.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Bei der zukünftigen Entwicklung der bestehenden Bebauung und neuer Bauvorhaben ist dafür Sorge zu tragen, dass oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung, der Vorzug gegenüber der Versickerung zu geben, um nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird.

Insoweit anfallendes Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, sollte eine Versickerung möglichst dezentral über die belebte Bodenzone, z. B. bei Rasenflächen oder bei profilierten Gräben, auf den Grundstücken erfolgen.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser aufgrund gegebener Grundstücksnutzung ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem technischen Regelwerk M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu ermitteln.

B) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ostbahnhof" wird für die bauliche Nutzung in Teilbereichen ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO, in einem größeren Teilbereichen ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO und in einem kleineren Teilbereich ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).
- 1.2 Für den mit „WA“ gekennzeichneten Bereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB nicht zulässig sind.
- 1.3 Für die mit „MI“ gekennzeichneten Bereiche wird ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahme für „Vergnügungsstätten“ in § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist.
- 1.4 Für den mit „GE“ gekennzeichneten Bereich wird ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs.7 Nr. 1 und Abs.9 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass in einem Teilbereich des Gewerbegebiets nur gewerbliche Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 17 BauNVO

- 2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ werden die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl, sowie Anzahl und Definition der Vollgeschosse, je nach Baugebiet und Nutzungsart durch die entsprechenden §§ der BauNVO beziehungsweise gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) festgesetzt.
- 2.2 Für das mit „WA“ bezeichnete „Allgemeine Wohngebiet“ legen die §§ 17, 19 und 20 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,4 (GRZ) und mit der Geschossflächenzahl 1,2 (GFZ) fest.
- 2.2.1 Für das „Allgemeine Wohngebiet“ werden 2 Vollgeschosse (II) mit Satteldach und einer Firstrichtung in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Näheres zu den weiteren Festsetzungen u. a. für die Anzahl der Vollgeschosse nach LBauO und den Dachflächen werden in den folgenden Festsetzung Nr. 2.3.1 bis Nr. 2.3.9 mit Gültigkeit auch für das „Allgemeine Wohngebiet“ beschrieben.

- 2.3 Für das mit „MI“ bezeichnete „Mischgebiet“ legen die §§ 17, 19 und 20 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,6 (GRZ) und mit der Geschossflächenzahl 1,2 (GFZ) fest.
- 2.3.1 Mit der entsprechenden Eintragung in der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 (II) bis 3 (III) als maximal zulässiger Wert festgesetzt. Für die gebotene Wirtschaftlichkeit, die städtebaulichen Ziele und für den sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden gilt die entsprechende maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich auch als einzuhaltender Richtwert.
- 2.3.2 Die Definition von Vollgeschossen ergibt sich aus den Bestimmungen der LBauO. Abweichend von der LBauO wird festgesetzt, dass Geschosse oberirdische Geschosse sind, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,00 m über die Geländeoberkante hinausragen, darunter handelt es sich um Kellergeschosse.
- 2.3.3 Dachgeschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche werden gemäß den Festlegungen der LBauO nur zu drei Viertel des darunterliegenden Geschosses als Bruttogeschossfläche bei der Ermittlung der baulichen Ausnutzung bewertet.
- 2.3.4 Für Satteldächer werden Dachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt. Die Richtung der Firstlinie ist entsprechen in der Planzeichnung dort eingetragen, wo Satteldächer festgesetzt sind.
- 2.3.5 Pulldächer sind anstelle von Satteldächern ausnahmsweise zulässig, wenn die Traufkante des Pultdaches straßenseitig verläuft, die Neigung der Dachfläche des Pultdaches 10° bis maximal 20° aufweist.
- 2.3.6 Staffelgeschosse mit Flachdachkonstruktion sind ausnahmsweise anstelle von Satteldächern zulässig, wenn die straßenseitige Außenwand des obersten Geschosses mindestens 1,0m oder gemäß der Abstandsflächenregelung der LBauO gegenüber der darunter liegenden Außenwand entsprechen zurückgesetzt ist. Außerdem darf dabei die Brutto-Grundfläche des Staffelgeschosses nur zwei Drittel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2.3.7 Für Oberflächengestaltung und Materialien von geneigten Dächern sind die Vorgaben der jeweils aktuellen Fassung der Dachgestaltungssatzung (DGS) der Stadt Mayen zu berücksichtigen.
- 2.3.8 Fassaden- bzw. Traufhöhen werden dort festgesetzt, wo stadtbildprägende Bestandsbauten und ein einheitliches Erscheinungsbildes dies städtebaulich erfordert.
- Für die Baufenster der bahnseitigen Flurstücke 447/92 und 447/76 wird eine maximale Traufhöhe bis zur Traufhöhe des benachbarten ehemaligen Bahnhofs-Empfangsgebäudes (EG) festgesetzt.
- 2.3.9 Die Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ erfordert an Geländekanten die Festsetzung von Bezugshöhen für die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.
- Für die hinteren Baufenster der Flurstücke 600/10 und bis zu einer Bautiefe von 12 Metern auch für die Baufenster der Flurstücke 611/7, 611/9 und 611/10 wird die parallel verlaufende Ostbahnhofstraße in dem jeweiligen Bereich als Vorgabe für die Festlegung der baulichen Ausnutzung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) herangezogen.
- Durchgehende Baufenster, von der Ostbahnhofstraße bis zur Koblenzer Straße, weisen bei einheitlicher Firsthöhe aufgrund des Geländeverlaufs am Rande der Koblenzer Straße damit die festgestellten 3 Vollgeschosse (III) auf.

2.4 Für das mit „GE“ bezeichnete Gewerbegebiet wird abweichend gegenüber den Festsetzungen der §§ 17, 19 und 20 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,6 (GRZ) und mit der Geschossflächenzahl 1,2 (GFZ) festgestellt. (siehe entsprechende Eintragung in der Planzeichnung).

2.4.1 Die abweichende Feststellung des Maßes der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet erfolgt mit der städtebaulich gebotenen Rücksichtnahme gegenüber dem Einzeldenkmal „Wasserturm“ in unmittelbarer Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.1 Bauweise:

3.1.1 Für das mit „WA“ bezeichnete „Allgemeine Wohngebiet“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise und nur mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

3.1.2 Entlang der Koblenzer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“, wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon ist allerdings gegenüber bestehender Bebauung ein seitlicher Grenzabstand gemäß LBauO einzuhalten.

3.1.3 In den übrigen Baugebieten des Geltungsbereichs mit der Bezeichnung „MI“ und „GE“ wird gemäß § 22 Abs. 2 die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO werden die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung), die nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden dürfen.

3.2.2 Die Baugrenzen in der Planzeichnung gelten gemäß § 16 Abs. 5 sowohl oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche als festgestellt.

3.2.3 Ausnahmen von der Einhaltung der vorgegebenen Baugrenzen durch das Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang können auf der Grundlage der LBauO zugelassen werden. Bei Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Umfang ist auch mit den überschreitenden Gebäudeteilen ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

3.2.4 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen, soweit sie nach der LBauO zulässig sind oder zugelassen werden können. Festsetzungen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ oder „Garagen“ und für die Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden gesondert getroffen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen:

- 3.3.1 Die Gebäuderichtung wird parallel zur Firstrichtung festgesetzt und ist bei einer entsprechenden Eintragung der Firstrichtung bindend. Wo in der Planzeichnung die Eintragung der Firstrichtung nicht festgestellt wird, ist die Stellung von baulichen Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder und unter Einhaltung der Vorgaben der LBauO für den vorbereitenden Brandschutz freigestellt.

4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

- 4.1.1 Innerhalb der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen sowie Werbeanlagen unzulässig.
- 4.1.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die Anzahl von Nebengebäuden wird auf maximal 1 je Hauptgebäude begrenzt und der umbaute Raum aller Nebenanlagen und Einrichtungen je Grundstück darf zusammen 30 m³ nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 Stellplätze, Garage und Carports

- 5.1.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und „Garagen“ zulässig.
- 5.1.2 Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carport und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Carports und Garagen zulässig, wenn sie mit Abstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie beginnen und maximal bis zur hinteren Baugrenze errichtet werden. Ausnahmsweise sind Stellplätze zulässig, wenn sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor der rückwärtigen Baugrenze enden.

6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 6.1 Öffentlicher Ausbau der Ostbahnhofstraße und Einrichtung einer zentralen Bushaltestelle mit Nebenanlagen

- 6.1.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ erwirkt die Stadt Mayen das öffentliche Baurecht zur Neuordnung der Verkehrsfläche Ostbahnhofstraße, von der Straße „Am Wasserturm“ bis zur Einmündung in die „Koblenzer Straße“, einschließlich der Neuausrichtung der zentralen Bushaltestelle mit Nebenanlagen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes.
- 6.1.2 Die „Ostbahnhofstraße“, einschließlich Bahnhofsvorplatz und Nebenanlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich beidseitigen Gehwegen, Haltebuchten für den Linienbusverkehr im Bahnhofsvorplatz sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- 6.1.3 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB mit der Bezeichnung „P“ als öffentliche Parkflächen für Pkws, Motorräder und Fahrräder, mit der Bezeichnung „V“ als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.
Mit „V“ werden öffentliche Freitreppen im Bahnhofsvorplatz, im Zusammenhang mit der P+R Anlage und die Personenunterführung zum Mittelbahnsteig der DB Verkehrstation gekennzeichnet.
- 6.1.4 Detailliertere Festlegungen des Straßenraums und seiner Nebenanlagen obliegt der anschließenden Fachplanung.
- 6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / „Koblenzer Straße“
- 6.2.1 Die „Koblenzer Straße“ ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ostbahnhof“, aber wichtig als stadtteilverbindender und überörtlicher Verkehrsweg für das Planquartier und als Anliegerstraße für den angrenzenden Geltungsbereichs.
- 6.2.2 Für den Anschluss der Grundstücke zwischen „Ostbahnhofstraße“, „Koblenzer Straße“ und „Mendelssonweg“ wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass die Haupt- Zu- und Abfahrten, die motorisierte Erschließung der angrenzenden Grundstücke, nicht über die „Koblenzer Straße“, sondern über die „Ostbahnhofstraße“ vor deren Einmündung in die „Koblenzer Straße“ zu erfolgen hat.
- 6.2.3 Besondere städtebauliche Gründe und verkehrssteuernde Maßnahmen erfordern gegenüber der allgemeinen Verkehrssicherheit eine Vermeidung der Anschlüsse von Grundstücken entlang der „Koblenzer Straße“.
Ausnahmen sind für die motorisierte Erschließung der Grundstücke von der Koblenzer Straße zugelassen, wenn Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind und wenn die Grundstücke nur an die Koblenzer Straße angrenzen und weder über die „Ostbahnhofstraße“ noch über den „Mendelssonweg“ angedient werden können. Ausgenommen sind auch die ausschließlich für die Feuerwehr bereitgestellten Zufahrten von der „Koblenzer Straße“.
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für eine P+R Stellplatzanlage
- 6.3.1 Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 eine mit „P+R“ gekennzeichnete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die öffentliche „P+R“ Anlage, mit 57 Pkw-Einstellplätzen, dient dem gewachsenen Bedarf im Zuge einer zusätzlich eingerichteten Linienverbindung.

- 6.3.2 Von der Straße „Am Wasserturm“, in Nähe des Eisenbahn-Überführungsbauwerkes, wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Freitreppe festgesetzt, die als fußläufiger Zugang zur „P+R“ Anlage dient.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

7.1 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

- 7.1.1 Entlang öffentlicher Weg wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 festgesetzt, dass zugunsten des vorbereitenden Brandschutzes im Planungsgebiet eine ausreichende Löschwassermenge durch an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Unterflur-Entnahmestellen zur Verfügung gestellt wird.

- 7.1.2 Die Abstände zwischen den Entnahmestellen werden fußläufig maximal 150 m betragen und im Bedarfsfall über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Durchflussmenge von 800 l/min bereithalten. Die einzelnen Entnahmestellen auf öffentlich zugänglichen Flächen werden so eingerichtet, dass sie jeder Zeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

7.2 Festsetzung von Leitungszonen auf Eigentümerwegen

- 7.2.1 Auf öffentlichen und privaten Wegen (Eigentümerwegen) wird zugunsten von dauerhaft zugänglichen Leitungsrechten für Energie- und Versorgungsleitungen eine Leitungszone, einseitig, mit einer Breite von 30 cm ab der äußeren Wegbegrenzung festgesetzt. Im Einzelfall kann bei Bedarf und mit Zustimmung des Versorgers von der festgesetzten Leitungszone abgewichen werden, wenn dem keine öffentlich-rechtlichen und privaten Belange entgegenstehen.

7.3 Festsetzung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des Eisenbahnbetriebs

- 7.3.1 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Straße Am Wasserturm über das Flurstück 447/100, Flur 2, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als belastete Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Regio AG festgesetzt. Hier wird der Zugang zu einer DB-Kanalleitung baurechtlich gesichert.

- 7.3.2 Die Personenunterführung vom Bahnhofsvorplatz zum Mittelbahnsteig der DB-Verkehrsstation, über die mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Fläche, betreffend das Flurstück 447/102, Flur 2, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als belastete Fläche für Gehrechte zugunsten der DB Station&Service AG festgesetzt.

- 7.3.3 Über das Flurstück 2306/611, ausgehend von der „Koblenzer Straße“, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als belastete Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 611/11 und des Bestandsgebäude, Hausnummer 171 A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

8.1 Oberflächenentwässerung bei großflächigen Stellplätze

- 8.1.1 Die Versiegelungen weiterer Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsgemäß zwingend erforderlich sind. Damit wird im Falle von Starkregen einer Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen entgegen gewirkt.
- 8.1.2 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird für die Nutzung der großflächigen Stellplatzanlagen entlang der Straße „Am Wasserturm“ festgesetzt, dass auf den Grundstücken oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsorts und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten versickert wird.
- 8.1.3 Die Oberflächenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken muss den Nachweis liefern, dass für die Regenrückhaltung, auch bei Starkregenereignissen, in geeigneter Weise und dauerhaft Vorsorge getroffen ist.
- 8.1.4 Auf den Grundstücken entlang der Straße „Am Wasserturm“ ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden Bahnbetriebsflächen abgeleitet wird.

9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und der Anlage von Straßenbegleitgrün gemäß § 9 Abs.(1) Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Ortsbild-typischer Allee-Charakter im Abschnitt östliche Ostbahnhofstraße

- 9.1.1 Die zur Sicherung ihrer Standorte im Zuge der Ertüchtigung der Ostbahnhofstraße im Straßenverlauf abgebrochenen Allee- und Solitäräume werden als Neuanpflanzung entlang der Flurstücke 447/45, 447/46, 447/74, 447/90, 447/91 und 447/92 und in anderen Straßenabschnitten, insgesamt 21 Baumstandorte, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung und den Angaben in Pkt. 9.5. „Artenliste für Gehölzanpflanzung“).
- 9.1.2 Aufgrund des beengten öffentlichen Straßenraums und zugunsten eines dauerhaften und gesunden Wachstums werden die Bäume mit Unterflur-Betonringen als Wurzelschutz auf privaten angrenzenden Flächen gepflanzt.
- 9.1.3 Die Standorte der Bäume werden so festgelegt, so dass es zu keiner Beeinträchtigung einer Stellplatznutzung auf den privaten Grundstücken oder von Zufahrten auf das Grundstück kommt. Die Anzahl der neuen Baumstandorte wird in der Ostbahnhofstraße baurechtlich festgestellt und die Baumstandorte im Vorwege des Bebauungsplanbeschlusses einvernehmlich mit den Eigentümern festgelegt.
- 9.1.4 Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und in Richtung Einbindung der „Ostbahnhofstraße“ in die Straße „Am Wasserturm“ werden die Einzelbaumstandorte in Abstimmung mit der Anlage der Bushaltestelle und den öffentlichen Stellplätze abgestimmt.

- 9.2 Einzelbaumstandorte im Zusammenhang mit öffentlichen und gewerblichen Stellplätzen entlang der Straße „Am Wasserturm“
- 9.2.1 Entlang der Straße „Am Wasserturm“ werden Einzelbaumstandorte als landschaftspflegerische Begleitmaßnahme für die Errichtung der öffentlichen und gewerblichen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Je ein Baum soll für ca. 5 straßenbegleitende Stellplätze gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind auf die Anordnung der Stellplätze ausgerichtet (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung und Angaben in Pkt. 9.5. „Artenliste für Gehölzanzpflanzung“).
- 9.2.2 Im Bereich der ausgewiesenen Gewerbefläche „GE“ entlang der Straße „Am Wasserturm“ werden 4 Baumstandorte und auf der parallel verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ 1 Baumstandort festgesetzt. Hinsichtlich der exakten Baumstandorte sind geringfügige Abweichungen möglich, soweit sie dem geplanten Erscheinungsbild der Baumbepflanzung entlang der Straße „Am Wasserturm“ insgesamt entsprechen.
- 9.3 Straßenbegleitgrün auf öffentlichen und/oder privaten Flächen
- 9.3.1 Im Zusammenhang mit den Geländesprüngen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und dem Anschluss von der Straße „Am Wasserturm“ an den Eisenbahn-Betriebshof werden Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 mit der Zweckbestimmung straßenbegleitende Grünflächen festgestellt. Die straßenbegleitenden, öffentlichen und privaten Grünflächen dienen auch der Sicherung der Anböschungen im Übergang der Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken und als Sichtschutz.
- 9.4 Artenliste für Gehölzanzpflanzungen
- 9.4.1 Bäume mit Standortvorgabe Bahnhofsvorplatz:
- | | | |
|---|---|----------|
| Aesculus carnea „Briolii“; rot-blühend, nicht fruchtend | - | Kastanie |
| Tilia cordata „Greenspire“; bienenfreundlich | - | Linde |
- 9.4.2 Bäume für Einzelstandorte allgemein:
- | | | |
|--------------------------------|---|-------|
| Betula utilis, B. jacquemchtii | - | Birke |
| Fagus silvatika | - | Buche |
- 9.4.3 Bäume für Alleebäume
- | | | |
|--|---|------------------|
| Acer platanoides olmsted; mittel-groß | - | Spitzahorn |
| Carpinus Betulus Fastigiata; spitzkegliche Krone | - | Säulen-Hainbuche |
| Quercus robur Fastigiata; langsam-wachsend | - | Säuleneiche |
- 9.4.4 Sträucher:
- | | | |
|---|---|---------------------|
| Cornus mas; Hartriegelgewächs, Bienenmagnet | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana; Wuchshöhe 2,0m – 6,0 m | - | Strauchhasel |
| Crataegus monogyna; Rosengewächs, weißblühend | - | Eingriffl. Weißdorn |
| Chaenomeles japonica; Frühblüher, rotblühend | - | Zierquitte |
| Amelanchier lamarckii; weißblühend | - | Felsenbirne |
| Forsythia giraldiana; Ölbaumgewächs | - | Giralds Forsythie |
| Kerria japonica; Frühjahrsblüher mit 2. Blüte im Aug. | - | Ranunkelstrauch |
| Lonicera maackii; Duftstrauch, cremeweiß-blühend | - | Sch.-Heckenkirsche |

10 Herstellung und Sicherung des öffentlichen Wegenetzes

- 10.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie zur Herstellung des Straßenkörpers
 - 10.1.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers im öffentlichen Wegenetz wird eine Flächen von 25 cm Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 11.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (LBauO) und Dachgestaltungssatzung (DGS) der Stadt Mayen vom 25.04.2006
 - 11.1.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen der Grundstücke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhof“ bauordnungsrechtlich durch die LBauO bestimmt.
 - 11.1.2 Über die Bestimmungen der LBauO hinaus trifft die Dachgestaltungssatzung (DGS) der Stadt Mayen in der festgestellten Gestaltungszone B für den Geltungsbereich des Baubauungsplans „Ostbahnhof“ in ihrer Fassung vom 25.04.2006 detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten und zur Dacheindeckung.
 - 11.1.3 Bestandteil der Satzung DGS der Stadt Mayen ist die Karte „Gestaltungszonen für Dächer von Gebäuden“. Die Nichtbeachtung der Satzungsvorschrift DGS Mayen ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 89 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und § 24 Abs. 5 GemO und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 11.2 Baurechtliche Festsetzungen gemäß des Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) für Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke
 - 11.2.1 Zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit im Eisenbahnverkehr wird festgesetzt, dass jede Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke im Baugenehmigungsverfahren der Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Dies betrifft auch Verfahren im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.
 - 11.2.2 Die festgesetzten Abstandsflächen zum Bahngelänge gemäß LBauO, erforderliche Schutzvorrichtungen und Einfriedungen gegenüber dem Eisenbahngelände sind Gegenstand des Abstimmungsverfahrens mit der DB Netz AG im Baugenehmigungsverfahren.
- 11.3 Brandschutz / Baurechtliche Festsetzungen gemäß LBauO
 - 11.3.1 Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere die Einrichtung von Feuerwehrezufahrten, die Erreichbarkeit von Gebäuden auf tiefen Grundstücken und der Nachweis von Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr vom öffentlichen Straßenraum aus, werden gemäß § 7 und § 15 LBauO im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

C) Hinweise

Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Das unbefugte Betreten der Bahnanlagen muss durch geeignete Schutzmaßnahmen (Einfriedung o.ä.) verhindert werden. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnsteingraben) dürfen durch Erdaushub, Baumaterialien oder ähnliches nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 17 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/173626).

Im angrenzenden Bereich des Plangebietes ist ein Einzeldenkmal (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) Wasserturm, Am Wasserturm und folgende Denkmalzonen (§ 5 DSchG):

- Ostbahnhofstraße 30-42 (gerade Nrn.)
- Ostbahnhofstraße 33-45 (ungerade Nrn.)

vorhanden.

Einzeldenkmäler und Denkmalzonen genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gem. DIN 14 210
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind, der Abstand zwischen dem Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 150 m angesehen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.