

Flächenpässe Mayen-Hausen

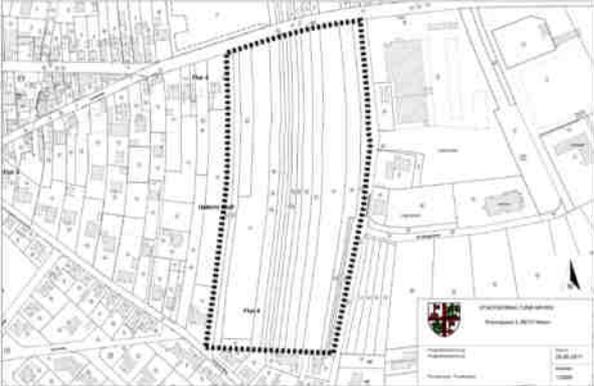
Stand 05/2017

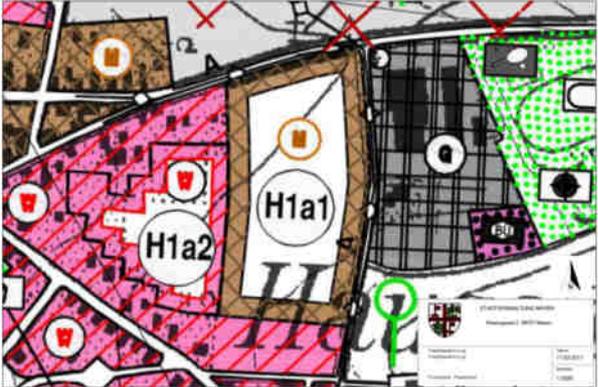
Inhalt

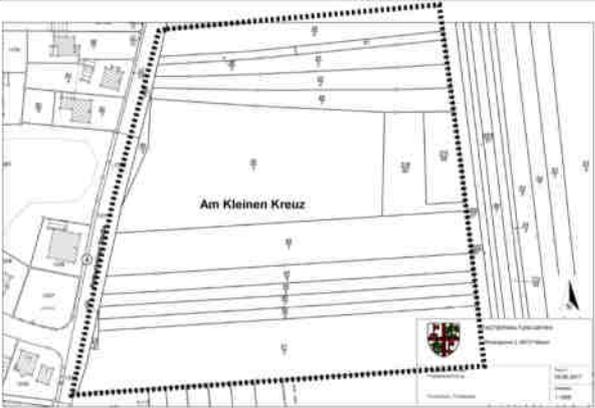
MUSTERBOGEN	3
Unterm Dorf	5
Am kleinen Kreuz.....	7
Zwischen der B 262 und der Hausener Landstraße.....	9
Zweite Reihe Bahnhofstraße	11

Allgemeine Angaben				
Name	MUSTERBOGEN			
Flächennummer	NUMMER DER FLÄCHE			
Abgrenzungsplan Kataster	Katasterplan mit Umgrenzung der Fläche.			
Foto der Fläche	FOTO DER FLÄCHE, dient dazu einen Eindruck des aktuellen Zustandes der Fläche zu erhalten, Stand der Fotos ist Feb./März. 2017.			
Luftbild	LUFTBILD, dient der Übersicht der Flächen und der aktuellen Nutzung, Stand der Luftbilder ist 2015.			
Räumliche Einordnung	EINORDNUNG NACH DEN ORTSTEILEN VON MAYEN			
Derzeitige Nutzung	Beschreibt die derzeitige Nutzung der Fläche.			
Potentielle Nutzung	Beschreibt die geplante Nutzung der Fläche.			
Grundstücke Eigentümer Fläche	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
	Um eine Fläche zu entwickeln, müssen die Eigentümer frühzeitig informiert und in das Verfahren involviert werden. Daher sind die Angaben über Eigentümer, Grundstück und Grundstücksgröße relevant.			
	Zudem ist die Gesamtgröße, sowie die Anzahl der Eigentümer und Grundstücke relevant für die Bodenordnung.			
Anzahl Baugrundstücke	Die geschätzte Anzahl der Grundstücke wird ermittelt durch: (Flächengröße – 15% Erschließungsfläche)/500 m ² bei Wohnbauflächen bzw. /1.000 m ² bei Gewerbeflächen. Wenn genauere Angaben möglich sind, sind diese angeben.			
Umgebender Bodenrichtwert	Hier wird der Bodenrichtwert (Stand 2016) für die nächste, mit ähnlichen Nutzungen belegten Fläche dargestellt, um den Bodenwert nach Durchführung der Bauleitplanung abschätzen zu können.			
Baurecht				
Aussage FNP	Hier wird die Aussage des FNP der Stadt Mayen in seiner derzeit gültigen Form dargestellt. Der FNP stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bei manchen Flächen ist eine Änderung des FNP erforderlich.			
Kartenausschnitt FNP	AUSSCHNITT AUS DEM FNP			
Aussage Bplan	Hier werden rudimentär die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bplanes auf der Fläche dargestellt.			
Kartenausschnitt Bplan	AUSSCHNITT AUS DEM BPLAN			
Verfahrensschritte für die Entwicklung	Hier werden die Verfahrensschritte aufgezeigt, welcher notwendig sind um dies Fläche zu entwickeln.			
Verfahrensdauer	geschätzte Zeit für die Verfahrensdauer in Kategorien dargestellt: Kategorie I bis 3 Jahre, Kategorie II bis 6 Jahre, Kategorie III bis 10 Jahre, Kategorie IV über 10 Jahre			
Altlasten	hier werden bekannte Altlasten dargestellt.			
Hochwasserbereich	hier werden bekannte Hochwasserflächen dargestellt.			
Leitungsrechte	hier werden bekannte Leitungsrechte dargestellt.			
Planungskosten	hier wird eine Schätzung der Planungskosten dargestellt.			
Erschließung				
Erschließung	hier wird die mögliche Erschließung des Baugebietes an die umliegenden Straßen beschrieben.			
Erschließungsvarianten	hier wird die innere Erschließung dargestellt.			

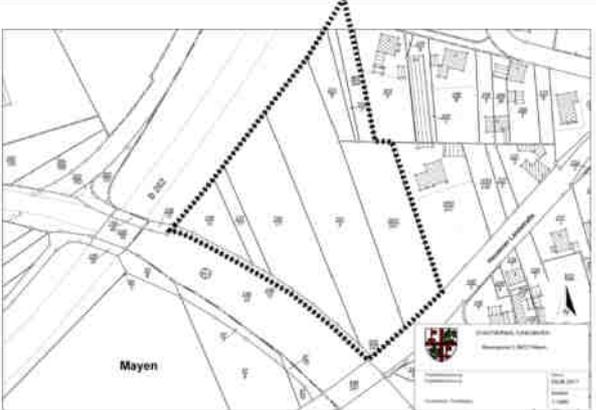
Erschließungskosten	hier werden die geschätzten Erschließungskosten dargestellt.
Oberflächenwasser	hier wird die Entsorgung des Oberflächenwassers dargestellt.
Abwasser	hier wird die Entsorgung des verunreinigten Wassers dargestellt.
Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit der Mayener Innenstadt eines Bahnhofes eines Einzelhandelszentrums Autobahnanschluss	Die Erreichbarkeit dient der Ermittlung der Zentralität einer Fläche und der Erreichbarkeit von dieser Fläche zu der Mayener Innenstadt (Einfahrt Parkhaus am Rathaus), des näherliegenden Bahnhofes (Westbahnhof oder Ostbahnhof), eines Nahversorgungszentrums (REWE an der Innenstadt, Polcher Straße oder Koblenzer Straße) und des Autobahnanschlusses (A 48 oder A 61). Die Distanzen wurden über maps.google.de ermittelt. Es wurde immer nur der Weg von der Fläche zu dem jeweiligen Ziel ermittelt.
Ökol. Kriterien	
Ökol. Bedeutung der Fläche	gibt eine Abschätzung, welche ökol. Wertigkeit die Fläche besitzt. Eingriffe in den Naturhaushalt durch ein Bauleitverfahren müssen ausgeglichen werden. Je niedriger die ökol. Wertigkeit einer Fläche ist, desto niedriger muss dieser ausgeglichen werden.
Naturschutzfl. Gutachten	hier wird angegeben, ob schon ein naturschutzfl. Gutachten vorliegt.
Internationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch internationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna Habitats und Flora Fauna Lebensräume. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Nationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch nationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Biotop	hier werden Biotopflächen nach ihrer Art beschrieben, welche innerhalb des Gebietes liegen oder an dieses Anliegen. Biotope sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Kartenausschnitt Biotop	AUSCHNITT AUS LANIS 2017
Bplanentwurf	
Wenn vorhanden, ist hier skizzenartig ein mögl. Bplan dargestellt.	

Allgemeine Angaben				
Name	Unterm Dorf			
Flächennummer	16			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Räumliche Einordnung	Ortsteil Hausen			
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche, Gewerbefläche			
Grundstücksgröße	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	4	18	8	40.686
Flächengröße				m ²
Anzahl Baugrundstücke	69 Grundstücke bei einer Grundstücksgröße von 500 m ² und einer Erschließung von 15 %			
Umgebender Bodenrichtwert	65 - 90 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Norden gemischte Baufläche, Süden Wohnbaufläche			

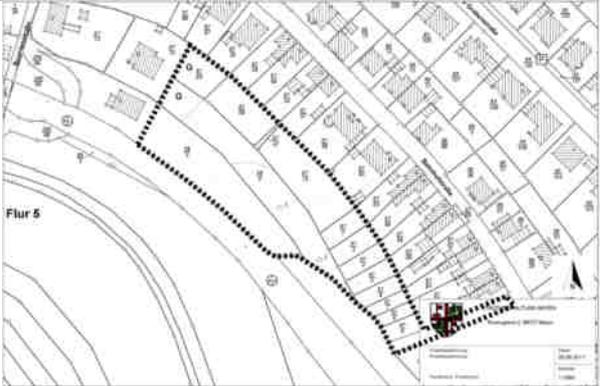
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Kartenausschnitt Bplan	-			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerinteresse - Bplan aufstellen - Immissionsgutachten (Geruch, Lärm) 			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - Bplan 14.900 – 28.000 EUR (HOAI § 21, Honorarzone I) - Grünordnungsplan 10.000 – 11.600 EUR (HOAI § 29, Honorarzone I) 			
Erschließung				
Erschließung	über Industriestraße			
Erschließungsvarianten	Ringförmige Erschließung (Einbahnstraße)			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	unbekannt			
Abwasser	unbekannt			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	10 min	-	19 min	57 min
eines Bahnhofes	6 min	-	14 min	39 min
eines Einzelhandelszentrums	4 min	-	15 min	30 min
Autobahnanschluss	8 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	gering			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationale Schutzgebiete	VSG	380 m		
	FFH I	380 m		
	FFH II	380 m		
Nationale Schutzgebiet	LSG	3,2 km		
	NSG	380 m		
Biotop	Nr.	-		
Kartenausschnitt Biotop	-			
Bplanentwurf				

Allgemeine Angaben				
Name	Am kleinen Kreuz			
Flächennummer	17			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Räumliche Einordnung	Ortsteil Hausen			
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	3	17	11	28.872 m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	49 Grundstücke bei einer Grundstücksgröße von 500 m ² und einer Erschließung von 15 %			
Umgebender Bodenrichtwert	65 - 80 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB, Richtfunkstrecke, unterirdische Abwasserleitung, Bimsvorkommen			

Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Kartenausschnitt Bplan				
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerinteresse - FNP-Änderung - BPlan aufstellen - Immissionsgutachten (Lärm, Luft, Geruch) - Abklären Bimsvorkommen. 			
Verfahrensdauer				
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unterirdische Abwasserleitung vorhanden			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - FNP-Änderung (Kosten unbekannt) - Bplan 10.300 – 19.500 EUR (HOAI § 21, Honorarzone I) - Grünordnungsplan 7.500 – 8.700 EUR (HOAI § 29, Honorarzone I) 			
Erschließung				
Erschließung	über Kottenheimerstraße			
Erschließungsvarianten	Ringförmige Erschließung (Einbahnstraße) oder Sackgassensystem			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	unbekannt			
Abwasser	Abwasserleitung verläuft durch die Fläche			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	10 min	-	19 min	57 min
eines Bahnhofes	6 min	-	14 min	39 min
eines Einzelhandelszentrums	4 min	-	15 min	30 min
Autobahnanschluss	8 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	gering			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationale Schutzgebiete	VSG			700 m
	FFH I			700 m
	FFH II			800 m
Nationale Schutzgebiete	LSG			3 km
	NSG			700 m
Biotop	Nr.		-	
Kartenausschnitt Biotop				
Bplanentwurf				
-				

Allgemeine Angaben				
Name	Zwischen der B 262 und der Hausener Landstraße			
Flächennummer	18			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Räumliche Einordnung	Ortsteil Hausen			
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	3	8	6	10.285m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	17 Grundstücke bei einer Grundstücksgröße von 500 m ² und einer Erschließung von 15 %			
Umgebender Bodenrichtwert	60 - 65 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	gemischte Baufläche, rückwertiger Bereich Außenbereich nach § 35 BauGB			

Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Kartenausschnitt Bplan				
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerinteresse - FNP-Änderung - Wohnbauflächenrücknahme an anderer FNP Fläche - BPlan aufstellen - Verkehrslärmgutachten 			
Verfahrensdauer	Kategorie III, alternativ vorderer Bereich § 34 BauGB			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - FNP-Änderung (Kosten unbekannt) - Bplan 14.900 – 28.000 EUR (HOAI § 21, Honorarzone I) - Grünordnungsplan 10.000 – 11.600 EUR (HOAI § 29, Honorarzone I) 			
Erschließung				
Erschließung	über Hausener Landstraße			
Erschließungsvarianten	Sackgassensystem mit kurzem Stich im Nordosten			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	unbekannt			
Abwasser	unbekannt			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	8 min	-	12 min	45 min
eines Bahnhofes	5 min	-	7 min	27 min
eines Einzelhandelszentrums	3 min	-	5 min	18 min
Autobahnanschluss	6 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	gering			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG		1 km	
	FFH I		1km	
	FFH II		1 km	
Nationales Schutzgebiet	LSG		2,5 km	
	NSG		1 km	
Biotop	Nr.		-	
Kartenausschnitt Biotop	-			
Bplanentwurf				

Allgemeine Angaben				
Name	Zweite Reihe Bahnhofstraße			
Flächennummer	19			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Räumliche Einordnung	Ortsteil Hausen			
Derzeitige Nutzung	Kleingärten			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	54	15	13	7.853 m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	13 Grundstücke bei einer Grundstücksgröße von 500 m ² und einer Erschließung von 15 %, schlauchförmige ca. 10 Grundstücke unter 500 m ²			
Umgebender Bodenrichtwert	90 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Außenbereich nach § 35 BauGB			

Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Kartenausschnitt Bplan	-			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerinteresse - FNP-Änderung - Wohnbauflächenrücknahme an anderer FNP Fläche - Bplan aufstellen - Artenschutzgutachten 			
Verfahrensdauer				
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - FNP-Änderung (Kosten unbekannt) , - Bplan 8.800 – 12.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - Grünordnungsplan 6.000 – 7.000 EUR (HOAI § 29, Honorarzone II) 			
Erschließung				
Erschließung	über Bahnhofstraße			
Erschließungsvarianten	Sackgassensystem mit Wendehammer.			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	unbekannt			
Abwasser	unbekannt			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	12 min	-	15 min	53 min
eines Bahnhofes	8 min	-	10 min	35 min
eines Einzelhandelszentrums	5 min	-	11 min	29 min
Autobahnanschluss	9 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	gärtnerisch gepflegte Anlage: mittel			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationale Schutzgebiet	VSG			400 m
	FFH I			400 m
	FFH II			600 m
Nationale Schutzgebiet	LSG			3 km
	NSG			400 m
Biotop	Nr.			-
Kartenausschnitt Biotop	-			

Bplanentwurf

