

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

»Hinter Burg I und II« (11. Änderung)

Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.1.1 Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1.1 es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.1.2 die maximale Traufhöhe wird auf 10,0 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Virchowstraße in der Mitte der Straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)

2.1.3 als oberer Bezugspunkt der Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut

3 Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3.1 die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt

3.2 die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 es wird eine offene Bauweise festgesetzt

4.2 es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5 Grundstückszuschnitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke darf 7,5 m nicht unterschreiten (Endgrundstücke mit einem seitlichen Bauwuch mindestens 10,6 m)

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Garagen und Stellplätze sind auf der gesamten Fläche zulässig

6.2 vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe (an der engsten Stelle) zur Begrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen und eine Mindestbreite von 3,0 m freigehalten werden. Bei der Stellung der Garagen parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten

7 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 unbebaute Flächen sind mit einheimischen Gehölzen und Rasenmischungen zu bepflanzen und zu pflegen

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

8 Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

- 8.1 Dächer
- 8.1.1 es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 30° zulässig, Garagen sind grundsätzlich mit Flachdächern zu errichten
- 8.1.2 Hausdächer sind mit schieferfarbenen Bedachungsmaterial einzudecken (Schiefer, Kunstschiefer, Dachpfannen), Garagendächer sind zu bekiesen oder zu begrünen
- 8.1.3 Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt. Diese Höhe ist außen an der Wand zu messen, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Bei Rücksprung von Gebäudeteilen ist eine Erhöhung des Drenpels bis maximal 0,5 m zulässig
- 8.1.4 Dachgauben sind zulässig, der First der Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen, vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muss eine Gaube mindestens 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Je Einzeldachgaube darf die Gaubenbreite maximal 3,0 m betragen, ist nur eine einzelne Dachgaube vorgesehen, kann diese bis zu 2/3 der Trauflänge betragen
- 8.1.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 1/15 der Dachfläche zulässig. Die Einzelbreite „b“ der Dachflächenfenster darf 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen den Dachflächenfenstern und zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster pro Dachseite darf maximal 40 % der Trauflänge je Dachseite nicht überschreiten
- 8.1.6 Dacheinschnitte und Dachloggien können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie dürfen je Dachseite eine Größe von 40 % der senkrechten Dachprojektion nicht überschreiten (Abstand zum Ortgang mindestens 1,0 m).
- 8.1.7 Der Dachüberstand wird als Höchstmaß festgelegt für
Traufe 0,6 m (waagrecht gemessen)
Ortgang 0,2 m
- 8.1.8 Die Hauptfrischrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

Textliche Festsetzungen Bebauungsplangebiet „Hinter der Burg I und II“ (11.Änderung),
Mayen

**9 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3
LBauO)**

- 9.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünfläche anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische Pflanzen zu verwenden

10 Einfriedungen

- 10.1 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einem bis zu maximal 1,25 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden

ausgefertigt:

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister