

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## „Jägersköpfchen I und II“ (9. Änderung)

# Mayen



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze sind unzulässig

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB Abs. 1, 2, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB), Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gelten die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen Festsetzungen bzgl. Höhe, Grundfläche und Bauweise

2.1.1 Die Mindestgebäudehöhe ( $H_{\min}$ ) wird mit 11,0 m festgesetzt. Sie wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der Höhe der nächsten angrenzenden Straßenverkehrsfläche *Im Möhren* Oberkante Fertigausbau, gemessen lotrecht zum Fahrbahnrand an der halben Länge der Außenwand, als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion als oberen Bezugspunkt

2.1.2 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig

2.1.3 Staffel-, Attika- u. ä. Nichtvollgeschosse entlang der Straße *Im Möhren* und *Balthasar-Krems Straße* müssen straßenseitig zwingend auf mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden

2.1.4 Für Gebäude mit geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 10° gilt:

maximale Traufhöhe 12,5 m  
maximale Firsthöhe 15,0 m

2.1.5 Für Gebäude mit Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung unter 10° gilt:

maximale Gebäudehöhe 13,5 m

2.1.6 untergeordnete Aufbauten, wie Solaranlagen, dürfen auf Flachdächern zusätzlich bis zu 1,0 m hoch sein

2.1.7 Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt

#### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Gem. § 23 Abs. 3. BauNVO ist ein geringfügiges Überschreiten von Baugrenzen (max. 0,75 m) durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone und Erker zulässig

#### **4 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO)**

4.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig:

4.1.1 Auf den ausgewiesenen Flächen

4.1.2 Innerhalb der überbebaubaren Flächen der Baugrundstücke, welche ihre Erschließung unmittelbar von den Straßen und befahrbaren Wohnwegen aus haben

4.1.3 Bei Bedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, solange Form und Größe des Grundstückes dies unter Wahrung der bauordnerischen- und nachbarrechtlichen Belange zulässt

4.1.4 Vor Garagen, welche ihre Erschließung unmittelbar von den Straßen und befahrbaren Wohnwegen aus haben, muss ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe (an der engsten Stelle) zur Baubegrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen und einer Mindestbreite von 3,0 m freigehalten werden

4.1.5 Bei der Stellung der Garagen parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten

#### **5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

5.1 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen von den öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten

#### **6 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

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

#### **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

7.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum, gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen

lateinische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
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

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

lateinische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare Atrovirens	Linguster
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Philadelphus lemoenei Erectus	falscher Jasmin
Taxus baccata	Eibe

- 7.3 Bei Verlust von notwendigen Gehölzen, sind diese in der nächsten Pflanzperiode zu Ersetzen

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

### **8 Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen**

#### **8.1 Außenwände**

- 8.1.1 Wandverkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig
- 8.1.2 Wandverkleidungen aus Metall sind unzulässig

#### **8.2 Dächer**

- 8.2.1 Es sind sowohl geneigte, als auch Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-38° zulässig
- 8.2.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind 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 Dachbegrünungen zulässig
- 8.2.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 1/15 der Dachfläche zulässig. Die Einzelbreite „b“ der Dachflächenfenster darf 1,2 m nicht überschreiten. Zwischen den Dachflächenfenstern und dem Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster pro Dachseite darf max. 0,4 m der Trauflänge je Dachseite nicht überschreiten
- 8.2.4 Balkone, Dacheinschnitte, Dachloggien und Dachterrassen sind zulässig, sofern sie an der abgewandten Seite der Straße *Im Möhren* liegen
- 8.2.5 Für Gebäude mit geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 10° gilt: Dacheinschnitte und Dachloggien, dürfen je Dachteilseite eine Größe von 40 % der senkrechten Dachprojektion nicht überschreiten

8.2.6 Der maximale Dachüberstand wird folgendermaßen festgelegt

Traufe	60 cm (waagrecht gemessen)
Ortgang	20 cm

8.2.7 Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten. Dies gilt nur für geneigte Dächer mit über 10° Neigung

### 8.3 Einfriedungen

8.3.1 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.

## 9 Hinweise

**9.1 Archäologische Fundstellen:** Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21, Abs.3 DSchG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder [0261-66753000](tel:0261-66753000) herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs.1 Nr.13 DSchG RLP).

**9.2 Geologie und Bergbau:** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

ausgefertigt:

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

Wolfgang Treis  
Oberbürgermeister