



Stadt Mayen

Bebauungsplan „Gerberviertel“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 21.08.2017

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet wird hinsichtlich der zulässigen Anlagen wie folgt gegliedert:

1.2.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

1.2.2 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

1.2.4 Im Kerngebiet MK „Parkraum“ sind nur ober- und unterirdische Stellplätze, Garagen und Parkhäuser, Zufahrten, Hof- und Erschließungsflächen sowie deren erforderliche Nebeneinrichtungen und -anlagen (z.B. Technikräume, öffentliche Toilette) sowie Elektro-Tankstellen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

- 2.1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.2 In den Mischgebieten MI 2 und MI 4 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 2.1.3 Im MK „Parkraum“ wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 2.1.4 Im Kerngebiet MK 1 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 2.1.5 Im Kerngebiet MK 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.6 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.7 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zur Obergrenze von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

- 2.2.1 Im Mischgebiet MI 1 wird eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt.
- 2.2.2 Im Mischgebiet MI 2 wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.
- 2.2.3 Im Mischgebiet MI 3 wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- 2.2.4 Im Mischgebiet MI 4 wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
- 2.2.5 Im Kerngebiet MK 1 wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.
- 2.2.6 Im Kerngebiet MK 2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt.
- 2.2.7 Im MK „Parkraum“ wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.
- 2.2.8 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

- 2.3.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind III Vollgeschosse zulässig.
- 2.3.2 In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind II Vollgeschosse zulässig.
- 2.3.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind III Vollgeschosse zulässig.
- 2.3.4 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind gemäß Planeintrag III Vollgeschosse zulässig.

2.3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ist gemäß Planeintrag im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes bzw. in dem als „Durchgang“ festgesetzten Bereich südlich der Baugrenze I Vollgeschoss zulässig.

2.3.6 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind im nördlichen Bereich des als „Durchgang“ festgesetzten Bereichs III Vollgeschosse zulässig, wobei der Durchgang („Luftgeschoss“) auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ist.

2.3.7 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ist im südlich Bereich des als „Durchgang“ festgesetzten Bereichs I Vollgeschoss zulässig, wobei der „Durchgang“ („Luftgeschoss“) auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ist.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

MK „Parkraum“

2.4.1 Im MK „Parkraum“ wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über dem unteren maßgebenden Bezugspunkt.

2.4.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Straße „Entenpfuhl“.

2.4.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante Attika.

2.4.4 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,2 m zulässig.

2.4.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten, Rampenüberdachungen und technische Einrichtungen (z.B. Abgas- und Belüftungsanlagen) sind auf einer Grundfläche von bis zu 25 % des darunterliegenden Geschosses um bis zu 3,5 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bauweise

3.1.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Im Kerngebiet MK 1, MK 2 und MK „Parkraum“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie, um bis zu 1 m zulässig, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 des jeweiligen Gebäudes die Außenwände bis zur festgesetzten Baulinie gebaut werden.

3.2.2 Im MK „Parkraum“ kann für die Geschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4, den Kerngebieten MK 1 und MK 2 und in der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptbaukörper) gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudeausrichtung (Hauptfirstrichtung) zu errichten.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für Hauptbaukörper an Eckgrundstücken (Grundstücke, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen).

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

4.1 Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen“

Begünstigter ist der Träger der Kinder- und Jugendpflege.

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

5.1 Die gemäß Planeintrag mit „GL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die als „Durchgang“ festgesetzte Fläche in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ist mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m gemessen über dem unteren Bezugspunkt B 1 (s. Planeintrag) herzustellen.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Fassadenbegrünung

Im MK „Parkraum“ sind geschlossene Gebäudefassaden mit weniger als 15 % Tür- oder Fensterflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu begrünen. Je angefangene 3 laufende Meter Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2 Insektenschonende Beleuchtung

Im MK „Parkraum“ und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachgestaltung/-neigung

- 1.1.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4, den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 45° zulässig.
- 1.1.2 Im MK „Parkraum“ wird keine Dachneigung festgesetzt.
- 1.1.3 Untergeordnete Gebäudeteile, Bauteile, Dachaufbauten, Gauben, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

Übernahme von Festsetzungen auf Grundlage der Dachgestaltungssatzung:

- 1.1.4 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4, in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ist ausschließlich Schiefer aus einem heimischen Vorkommen (Eifel) bzw. Schiefer, der in Form, Farbe und Struktur gleich ist, in altdeutscher und deutscher Deckung, sowie in Schuppendeckung zulässig.

Ausnahme gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Dachneigung (<25°), dass ausschließlich dunkelgraue Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021) zulässig sind.

- 1.1.5 Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind im Plangebiet zulässig.
- 1.1.6 Im Plangebiet sind Glasdächer zulässig, wenn sie von dem direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.
- 1.1.7 Im Plangebiet sind Parabolantennen auf Dächern zulässig, wenn die Farbgebung der Parabolantennen den Farben des jeweilig zulässigen Bedachungsmaterials entspricht.

III HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Rosengasse der Stadt Mayen, eingesehen werden.

2 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Abrissarbeiten an / von Gebäuden

Abrissarbeiten an / von Gebäuden sind nur in der Zeit zwischen dem 1. September und 28. (29.) Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten ist vor Abriss von Gebäuden im Vorfeld der Maßnahmen durch einen Sachverständigen zu prüfen (Baubegleitung), ob in den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebensstätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Abrissarbeiten der Mauerreste Im Keutel 3

Abrissarbeiten der Mauerreste Im Keutel 3 sind zwischen dem 15. September und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Habitatverbessernde Maßnahmen

Das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel und/oder Fledermäuse wird empfohlen.

Es wird empfohlen an der geplanten Hochgarage vier Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern anzubringen:

Kohlmeise: Durchmesser 32 mm.

Haussperling: Durchmesser 35 mm.

Bachstelze, Hausrotschwanz: Halbhöhlenkasten.

Um den Verbund von Ruhe-, Schlaf- und Quartiersplätzen im Umfeld der Nette zu fördern wird empfohlen an der geplanten Hochgarage zwei für die Zwergfledermaus geeignete Nistkästen an der südwestlichen und der südöstlichen Giebelseite anzubringen.

3 Denkmalschutz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden. Der Beginn der Erd- und Bauarbeiten ist gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz rechtzeitig anzuzeigen.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu erstatten.

Das im Plangebiet befindliche Einzeldenkmal „Im Hombrich 11“ sowie „Mühlenweg 7“ unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz dürfen ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung keine Veränderungen am Einzeldenkmal vorgenommen werden.

4 Satzungen der Stadt Mayen

Es wird auf die Satzungen der Stadt Mayen, insb. die Dachgestaltungssatzung, hingewiesen.

Dachgestaltungssatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Gestaltungszone A der Dachgestaltungssatzung befindet.

IV PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste A - Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	- Stahlegriffel
Akebia aquinata	- Akebie
Aristolochia durior	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompertenblume
Clematis in Arten	- Edelrebe
Euonymus fortunei „Radicans“	- Kletterspindelstrauch
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera in Arten	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Rosa-Hybriden	- Kletterrose
Vitus-Hybriden	- Echter Wein (in Sorten)
Wisteria sinensis	- Glycine, Blauregen