

-BEBAUUNGSPLAN-

"Friedhofserweiterung (3. Änderung)", Stadt Mayen

Textliche Festsetzungen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann+Partner mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	3
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
3.	Naturschutzfachliche Festsetzungen	4
4.	Hinweise	7

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Gebäudehöhe (GH)

WA:

Die max. Gebäudehöhe wird auf 9 m festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude ausschließlich flache oder flach geneigte Dächer (15° - 40°) zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

In Anlehnung an die bestehende Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen (Zone B) sind Dächer im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer dunklen Dacheindeckung zu versehen:

Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegeldachpfannen u.ä., in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019,8022).

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung (2° bis 22°) in der Gestaltungszone B, dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff sind nicht zulässig.

2.1.3 Behelfsmäßige Bauten

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

3. Naturschutzfachliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Erhaltung von Bäumen

§9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Planfläche der vorgesehenen Wohnbebauung sind vier Bäume zu erhalten.

Es handelt sich um

1 x Rot-Ahorn (*Acer platanoides* ssp.)

1 x Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)

2 x Chinesische Holzbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer').

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung eines Feldgehölzes

§9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung“ (2. Änderung) befindet sich eine Fläche für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter der Bezeichnung „E8“ aus (§9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die Art der Maßnahmen wird für die Fläche nicht weiter bestimmt. Somit kann im Bereich der Fläche E8 eine Teilfläche mit einer Aufwertung zu Gunsten der anstehenden B-Plan-Änderung herangezogen werden. Die Altlastenfläche wird davon ausgenommen.

Zur Kompensation des Feldgehölzes (ca. 1.275 qm bzw. 1.277 qm nach der Textfestsetzung, 2. Änderung) sowie für den Verkehrsflächenausbau von wasserdurchlässiger Decke hin zu bituminöser Befestigung (ca. 250 qm) werden Feldgehölze von insgesamt 1.280 qm angelegt sowie eine extensive Grünlandpflege auf ca. 635 qm.

Die Feldgehölze werden nach Plankarte wie folgt angelegt:

Feldgehölz 885 qm:

Heister:

90 x Rotbuche

Fagus sylvatica

40 x Hainbuche

Carpinus betulus

50 x Bergahorn

Acer pseudoplatanus

40 x Esche

Fraxinus excelsior

40 x Winterlinde

Tilia cordata

35 x Vogelkirsche

Prunus avium

35 x Feldahorn

Acer campestre

Sträucher:

40 x Schlehe

Prunus spinosa

40 x Hasel

Corylus avellana

50 x Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

50 x Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus laevigata

30 x Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

50 x Hundsrose

Rosa canina

Feldgehölz 395 qm:

Heister:

40 x Rotbuche

Fagus sylvatica

20 x Hainbuche

Carpinus betulus

30 x Bergahorn

Acer pseudoplatanus

15 x Esche

Fraxinus excelsior

20 x Winterlinde

Tilia cordata

20 x Vogelkirsche

Prunus avium

20 x Feldahorn

Acer campestre

Sträucher:

15 x Schlehe	Prunus spinosa
10 x Hasel	Corylus avellana
20 x Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
20 x Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
10 x Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
20 x Hundsrose	Rosa canina

Es sind somit insgesamt 495 Heister und 355 Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist gestuft nach Gehölzgröße durchzuführen. In der Kernzone sind vorwiegend Bäume 1. und 2. Ordnung und in der anschließenden Mantelzone hochwüchsige Sträucher sowie zum Rand hin vermischt mit niedrigwüchsigen Sträuchern zu pflanzen.

Pflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch
Sträucher, verpflanzt mit 3 – 4 Trieben

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und durch regelmäßiges auf-den-Stock-setzen in alternierenden Abschnitten alle 15-30 Jahre zu pflegen.

4. Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Baugrund

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 erstellt werden.

Mayen, den.....

.....
(Treis, Oberbürgermeister)