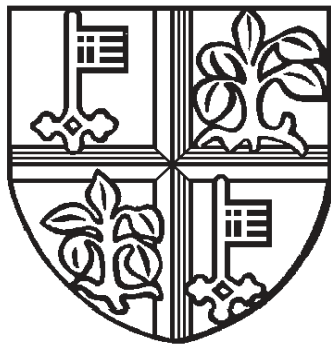


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 4  
zu Vorlage  
4849/2017

## »Hinter Burg II« (2. Änderung) Mayen



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

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

#### **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 9,0 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Justus-von-Liebig-Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)

2.1.3 als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe 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

3.3 die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen

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

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

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

6.1 Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig

6.2 Garagen müssen mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen einhalten

### **7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

7.1 Nebenanlagen sind nur bis zu einem maximalem Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig

### **8 Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

8.1 je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

8.2 je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig

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

9.1 die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche F1, private Grünfläche, ist im derzeitigen Zustand als Feldgehölz, zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen, bei Abgang von Bäumen/Sträuchern sind diese zu ersetzen

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

10.1 Es sind folgende Pflanzen für die Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig:

Laubbäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Traubeneiche (*Quercus robur*), Stieleiche (*Quercus petraea*).

Obstbäume lokale robuste Sorten:

Apfelbäume: „Kaiser Wilhelm“, „Roter Stern“, „Bohnapfel“, „Goldparmäne“, „Boskoop“  
Birnbäume: „Alexander Lucas“, „Gräfin von Paris“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“  
Kirschbäume: „Hedelfinger“, „Kaiser Franz“, „Knorpelkirsche“  
Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Alpenbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),

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

**11 Festsetzung über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

11.1 Dächer

11.1.1 es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 35° zulässig.

11.1.2 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

11.1.3 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 Rücksprüngen von Gebäudeteilen ist eine Erhöhung des Drenpels bis maximal 0,5 m zulässig

11.1.4 Dachgauben sind allgemein zulässig

11.1.5 Dacheinschnitte und Dachloggien können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie dürfen je Dachseite eine Größe von 40% der senkrechten Dachprojektion nicht überschreiten (Abstand zum Ortgang mind. 1,0 m).

11.1.6 Die Hauptfristrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

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

12.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünfläche anzulegen.

**13 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

13.1 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einem maximal 1,25 m hohen Maschendrahtzaun oder einer maximal 1,25 m hohen Hecke einzufrieden

Ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister