

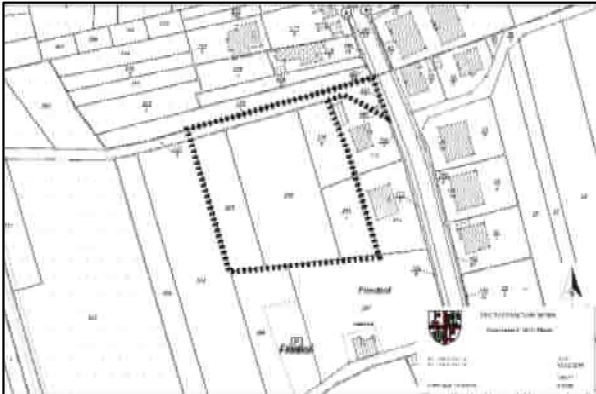
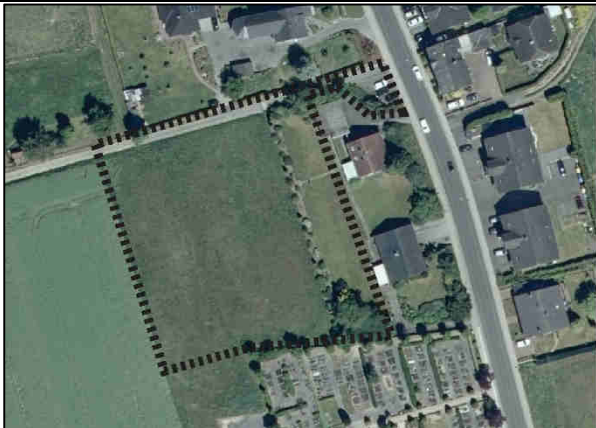

**Flächenpässe des Ortsteiles Mayen-Alzheim im Bereich Wohnungsbau  
Stand 02/2018**

## Inhalt

MUSTERBOGEN .....	3
Ober der Hecke (Phase I).....	5
Ober der Hecke (Phase II).....	9
Auf dem Acker .....	11

<b>Allgemeine Angaben</b>				
Name	MUSTERBOGEN			
Flächennummer	NUMMER DER FLÄCHE			
Abgrenzungsplan Kataster	Katasterplan mit Umgrenzung der Fläche.			
Foto der Fläche	FOTO DER FLÄCHE, dient dazu einen Eindruck des aktuellen Zustandes der Fläche zu erhalten, Stand der Fotos ist Feb./März. 2017.			
Luftbild	LUFTBILD, dient der Übersicht der Flächen und der aktuellen Nutzung, Stand der Luftbilder ist 2015/2017.			
Räumliche Einordnung	EINORDNUNG NACH DEN ORTSTEILEN VON MAYEN			
Derzeitige Nutzung	Beschreibt die derzeitige Nutzung der Fläche.			
Potentielle Nutzung	Beschreibt die geplante Nutzung der Fläche.			
Grundstücke Eigentümer Fläche	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
	Um eine Fläche zu entwickeln, müssen die Eigentümer frühzeitig informiert und in das Verfahren involviert werden. Daher sind die Angaben über Eigentümer, Grundstück und Grundstücksgröße relevant.			
	Zudem ist die Gesamtgröße, sowie die Anzahl der Eigentümer und Grundstücke relevant für die Bodenordnung.			
Anzahl Baugrundstücke	Die geschätzte Anzahl der Grundstücke wird ermittelt durch: (Flächengröße – 15% Erschließungsfläche)/500 m <sup>2</sup> bei Wohnbauflächen bzw. /1.000 m <sup>2</sup> bei Gewerbeflächen. Wenn genauere Angaben möglich sind, sind diese angeben.			
Umgebender Bodenrichtwert	Hier wird der Bodenrichtwert (Stand 2016) für die nächste, mit ähnlichen Nutzungen belegten Fläche dargestellt, um den Bodenwert nach Durchführung der Bauleitplanung abschätzen zu können.			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Hier wird die Aussage des FNP der Stadt Mayen in seiner derzeit gültigen Form dargestellt. Der FNP stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bei manchen Flächen ist eine Änderung des FNP erforderlich.			
Kartenausschnitt FNP	AUSSCHNITT AUS DEM FNP			
Aussage Bplan	Hier werden rudimentär die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bplanes auf der Fläche dargestellt.			
Kartenausschnitt Bplan	AUSSCHNITT AUS DEM BPLAN			
Verfahrensschritte für die Entwicklung	Hier werden die Verfahrensschritte aufgezeigt, welcher notwendig sind um dies Fläche zu entwickeln.			
Verfahrensdauer	geschätzte Zeit für die Verfahrensdauer in Kategorien dargestellt: Kategorie I bis 3 Jahre, Kategorie II bis 6 Jahre, Kategorie III bis 10 Jahre, Kategorie IV über 10 Jahre			
Altlasten	hier werden bekannte Altlasten dargestellt.			
Hochwasserbereich	hier werden bekannte Hochwasserflächen dargestellt.			
Leitungsrechte	hier werden bekannte Leitungsrechte dargestellt.			
Planungskosten	hier wird eine Schätzung der Planungskosten dargestellt.			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	hier wird die mögliche Erschließung des Baugebietes an die umliegenden Straßen beschrieben.			
Erschließungsvarianten	hier wird die innere Erschließung dargestellt.			

Erschließungskosten	hier werden die geschätzten Erschließungskosten dargestellt.
Oberflächenwasser	hier wird die Entsorgung des Oberflächenwassers dargestellt.
Abwasser	hier wird die Entsorgung des verunreinigten Wassers dargestellt.
<b>Erreichbarkeit</b>	
Erreichbarkeit der Mayener Innenstadt eines Bahnhofes eines Einzelhandelszentrums Autobahnanschluss	Die Erreichbarkeit dient der Ermittlung der Zentralität einer Fläche und der Erreichbarkeit von dieser Fläche zu der Mayener Innenstadt (Einfahrt Parkhaus am Rathaus), des näherliegenden Bahnhofes (Westbahnhof oder Ostbahnhof), eines Nahversorgungszentrums (REWE an der Innenstadt, Polcher Straße oder Koblenzer Straße) und des Autobahnanschlusses (A 48 oder A 61). Die Distanzen wurden über maps.google.de ermittelt. Es wurde immer nur der Weg von der Fläche zu dem jeweiligen Ziel ermittelt.
<b>Ökol. Kriterien</b>	
Ökol. Bedeutung der Fläche	gibt eine Abschätzung, welche ökol. Wertigkeit die Fläche besitzt. Eingriffe in den Naturhaushalt durch ein Bauleitverfahren müssen ausgeglichen werden. Je niedriger die ökol. Wertigkeit einer Fläche ist, desto niedriger muss dieser ausgeglichen werden.
Naturschutzfl. Gutachten	hier wird angegeben, ob schon ein naturschutzfl. Gutachten vorliegt.
Internationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch internationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna Habitats und Flora Fauna Lebensräume. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Nationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch nationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Biotop	hier werden Biotopflächen nach ihrer Art beschrieben, welche innerhalb des Gebietes liegen oder an dieses Anliegen. Biotope sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Kartenausschnitt Biotop	AUSCHNITT AUS LANIS 2017
<b>Bplanentwurf</b>	
Wenn vorhanden, ist hier skizzenartig ein mögl. Bplan dargestellt.	

Allgemeine Angaben				
Name	Ober der Hecke (Phase I)			
Flächennummer	11 I			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, tlw. Garten			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	7	4	9	ca. 4.000 <sup>2</sup>
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	7 Grundstücke mit ca. 520 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	50 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Gemischte Baufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	1. Eigentümerinteresse 2. Entwässerung der Fläche prüfen			

	3. Lärmgutachten 4. BPlan § 13 a BauGB			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 6.586 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - Artenschutzgutachten erforderlich			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	vorhanden			
Erschließungsvarianten	Stichstraße			
Erschließungskosten	Straßenerschließungskosten bis zu 160.000 EUR inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )			
Oberflächenwasser	Mischwasserkanal in Mayener Straße, RRB notwendig, Versickerung sehr unwahrscheinlich			
Abwasser	Mischwasserkanal in Mayener Straße			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	7 min	-	15 min	48 min
eines Bahnhofes	9 min	-	16 min	53 min
eines Einzelhandelszentrums	6 min	-	13 min	40 min
Autobahnanschluss	7 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 2,3 km		
	FFH I	ca. 2,0 km		
	FFH II	ca. 2,0 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	ca. 1,3 km		
	NSG	ca. 2,8 km		
Biotop	Nr.			
Kartenausschnitt Biotop				
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	ja			
<b>Fazit</b>				
Vorteile	kleine Fläche mit geringem Gefälle verbindendes Element zwischen Allenz und Berresheim bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur nah an der Ausfallstraße Mayener Straße geringe ökologische Wertigkeit aus dem FNP entwickelbar § 13 a BauGB BPlan-Verfahren			
Nachteile	Entwässerung viele Eigentümer auf kleiner Fläche Ausbau der Kreuzungssituation an der Bundesstraße			
<b>Bplanentwurf</b>				

Zielformulierung

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

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, GH = Gesamthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- BEA, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung

- Offentliche Parkfläche
- Landwirtschaftliche Verkehrsfläche

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets

Dachform

Wohnfläche

Anzahl Vollgeschosse

zulässige Gebäudehöhe

zulässige Traufhöhe

Flächenzahl

Bauweise



Bebauungsplan  
**"Ober der Hecke I" Mayen-Alzheim**

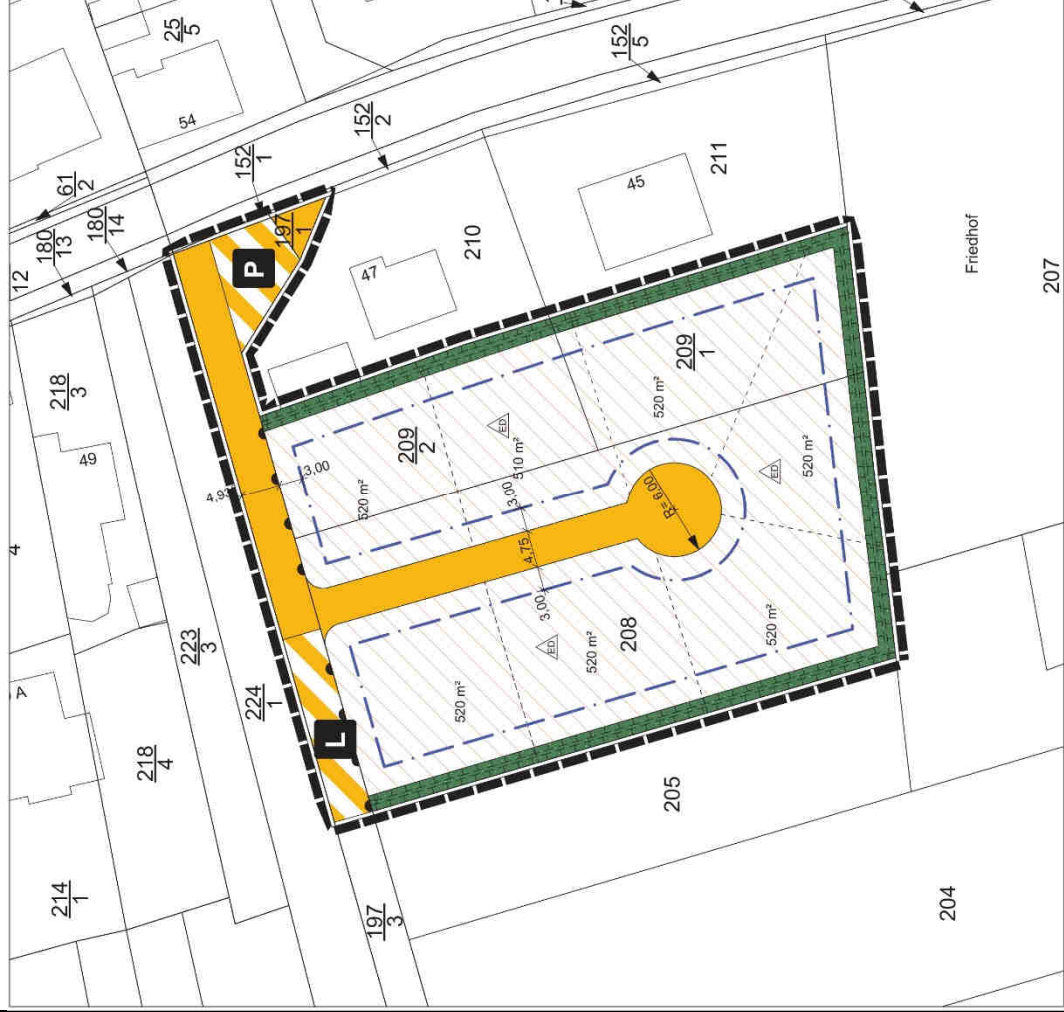
Stadtverwaltung Mayen  
 Rosengasse 2  
 56727 Mayen

Planung:  
 Stadt Mayen  
 FB 3 - 3.3.1

Maßstab  
 1:500

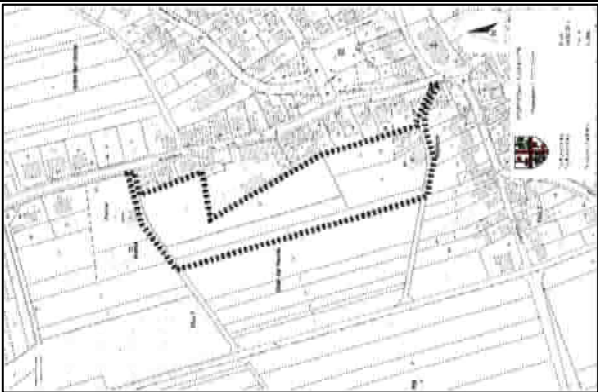

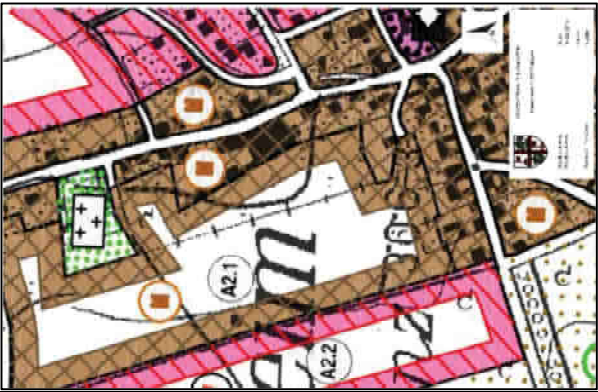
Plandatum  
 22.08.2017

**Mayenzeit**  
*leben und erleben*

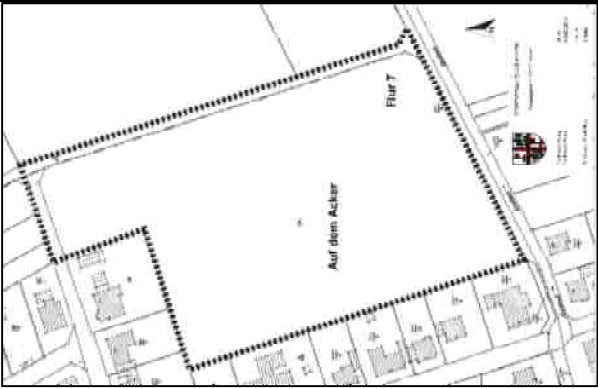








Allgemeine Angaben				
Name	Ober der Hecke (Phase II)			
Flächennummer	11 II			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	gärtnerische Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, tlw. Bebauung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	7	7	7	17.198 m <sup>2</sup> +
Flächengröße				Erschließungsstraßenfläche
Anzahl Baugrundstücke	24			
Umgebender Bodenrichtwert	90 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Gemischte Baufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Entwässerung der Fläche prüfen</li> </ol>			

	3. Artenschutzgutachten 4. Klassisches BPlan-Verfahren			
Verfahrensdauer	Kategorie III			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leistungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 17.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - vorsorglich Artenschutzgutachten			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	vorhanden			
Erschließungsvarianten	öffentliche oder private Erschließungsstraße, parallel zur Kreisstraße			
Erschließungskosten	private Straßenerschließungskosten bis zu 440.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m²)			
Oberflächenwasser	Entwässerung in den Mischwasserkanal, RRB wäre notwendig alternative müsste evaluiert werden			
Abwasser	Abwasser liegt in der Erschließungsstraße			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	7 min	-	15 min	48 min
eines Bahnhofes	9 min	-	16 min	53 min
eines Einzelhandelszentrums	6 min	-	13 min	40 min
Autobahnanschluss	7 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	mittlere ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 2,3 km		
	FFH I	ca. 2,0 km		
	FFH II	ca. 2,0 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	ca. 1,3 km		
	NSG	ca. 2,8 km		
Biotop	Nr.			
Kartenausschnitt Biotop				
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	unbekannt			
<b>Fazit</b>				
Vorteile	nähe zum Ortskern Allenz ruhige Lage größeres Baugebiet für Alzheim wenige Eigentümer für die Flächengröße			
Nachteile	Entwässerung, Einleiten mit Drosselung klassisches BPlan-Verfahren			
<b>Bplanentwurf</b>				
noch nicht vorhanden				

Allgemeine Angaben				
Name	Auf dem Acker			
Flächennummer	12			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	7	1	1	20.298 + Straßenteilstücke
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	35			
Umgebender Bodenrichtwert	85 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	gemischte Baufläche			
Kartenausschnitt FNP				

				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Entwässerung der Fläche prüfen</li> <li>3. Artenschutzgutachten</li> <li>4. Geruchsgutachten</li> <li>5. Schalltechnisches Gutachten</li> <li>6. Verkehrsgutachten</li> <li>7. Klassisches BPlan-Verfahren</li> </ol>			
Verfahrensdauer	Kategorie III			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leistungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 17.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - vorsorglich Artenschutzgutachten			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	teilw. vorhanden			
Erschließungsvarianten	öffentliche oder private Erschließungsstraße, Ring			
Erschließungskosten	private Straßenerschließungskosten bis zu 400.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m²)			
Oberflächenwasser	Entwässerung über anliegenden Graben, ggf. RRB			
Abwasser	Mischwasserkanal liegt in der Erschließungsstraße			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	9 min	-	17 min	56 min
eines Bahnhofes	10 min	-	19 min	61 min
eines Einzelhandelszentrums	7 min	-	13 min	44 min
Autobahnanschluss	9 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 1,7 km		
	FFH I	ca. 1,7 km		
	FFH II	ca. 1,7 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	ca. 1,5 km		
	NSG	ca. 2,5 km		
Biotop	Nr.			
Kartenausschnitt Biotop				
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird stark vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	unbekannt			
<b>Fazit</b>				

Vorteile	ruhige Lage, tlw. Verkehrslärm größeres Baugebiet für Alzheim nur ein Eigentümer
Nachteile	Entwässerung, Einleiten mit Drosselung klassisches BPlan-Verfahren Konkurrenz zu Unter der Hecke

### Bplanentwurf

