



**Stadt Mayen**

# **Bebauungsplan „Gerberviertel“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Planfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Stand: 19.02.2018

## 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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sind abweichend von § 6a 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).

1.1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sind Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### 1.2 Sondergebiet (SO) „Parkhaus“ (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Unterbringung eines öffentlichen Parkhauses und ergänzend ebenerdigen Stellplätzen. Im Sondergebiet sind zulässig:

- ein Parkhaus, zugehörige Zufahrten, Erschließungsflächen, zugehörige Neben- / Infrastruktureinrichtungen (z.B. Rampen, Technikräume, Räume für Aufsichts- und Wartungspersonal, Treppen- und Aufzugsanlagen, Fahrradboxen, öffentliche Toiletten),
- Elektro-Tankstellen sowie
- ebenerdige Stellplätze.

Die Geschosdecke des obersten Vollgeschosses des Parkhauses darf als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden (offenes Parkdeck).

### 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 Urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

2.1.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.1.4 Im Sondergebiet „Parkhaus“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.1.5 Im Sondergebiet „Parkhaus“ 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 Sondergebiet „Parkhaus“ wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 sind III Vollgeschosse zulässig.

2.3.2 Im Urbanen Gebiet MU 3 und MU 4 sind II Vollgeschosse zulässig.

2.3.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind gemäß Planeintrag III Vollgeschosse zulässig.

## 2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

2.4.1 Im Urbanen Gebiet MU 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ist die als „Durchgang“ festgesetzte Fläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m herzustellen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe ist der untere Bezugspunkt B 1 (s. Planeintrag).

2.4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ innerhalb des mit „Durchgang“ festgesetzten Bereiches wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über dem unteren maßgebenden Bezugspunkt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der untere Bezugspunkt B 1 (s. Planeintrag).

2.4.3 Im Sondergebiet „Parkhaus“ wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über dem unteren maßgebenden Bezugspunkt.

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“.

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

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

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 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise**

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Stellung baulicher Anlagen**

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind bauliche Anlagen nach § 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).

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

4.1 In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 ist ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,0 m zulässig, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 des jeweiligen Gebäudes die Außenwände bis zur festgesetzten Baulinie gebaut werden.

4.2 Für die Flurstücke 804/1, 804/2 und 809/1, Flur 21, Gemarkung Mayen kann ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

4.3 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ und im Sondergebiet „Parkhaus“ ist für die Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2,0 m zulässig.

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

#### **5.1 Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen“**

Begünstigter ist der Träger der Kinder- und Jugendpflege.

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

6.1 Die gemäß Planeintrag mit „GL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 2,0 m zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

**7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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. 25a+b BauGB)**

7.1 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet „Parkhaus“ sind geschlossene Gebäudefassaden mit weniger als 15 % Tür- und Fensterflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu begrünen. Je angefangene 2 laufende Meter Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7.2 Insektenschonende Beleuchtung

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sowie im Sondergebiet „Parkhaus“ 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

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 45° zulässig.

Im Sondergebiet „Parkhaus“ wird keine Dachneigung festgesetzt.

#### 1.1.1 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:*

#### 1.1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 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.

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

#### 1.1.3 Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind im Plangebiet zulässig.

#### 1.1.4 Im Plangebiet sind Glasdächer zulässig, wenn sie von dem direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

#### 1.1.5 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

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.

Im Plangebiet ist mit römischen und mittelalterlichen Funden zu rechnen. Vor Baubeginn mit Erdeingriffen ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen (vgl. § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Vor Baubeginn ist frühzeitig Kontakt mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie aufzunehmen.

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 Rheinland-Pfalz rechtzeitig anzuzeigen.

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

### 4. Baugrund / Grundwasserstand

Im Plangebiet wird die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung zur Prüfung der Tragfähigkeit sowie hinsichtlich des Grundwasserstandes empfohlen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz ist im Plangebiet mit einem Grundwasserstand auf Höhe des Nettewasserstandes (ca. 226 – ca. 228 m üNN) zu rechnen. Es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bauwerke erreicht und entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, Wasserhaltung während der Bauphase oder zeitweiliges Abpumpen eine Zustimmung bzw. Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich werden kann.

## 5. Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß der Abfalltechnischen Einstufung der Aushubmaterialien für den Bereich des Neubaus im Sondergebiet „Parkhaus“ (Immig, Viehmann Geo- + Umwelttechnik, 30.01.2017: Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt – Allgemeine umwelttechnische Beratung – abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien, Koblenz) ist mit abfalltechnisch behandlungsbedürftigen Aushubmaterialien zu rechnen. Die Untersuchung bezieht sich auf den Bereich des Sondergebietes, wobei jedoch auch im übrigen Plangebiet eine Belastung nicht ausgeschlossen werden kann.

## 6. 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 PFLANZLISTE

### Pflanzliste A - Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	- Stahlegriffel
Akebia aquinata	- Akebie
Aristolochia durior	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
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