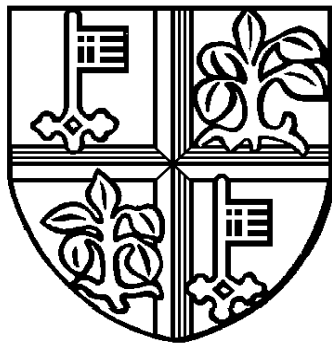


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »Im Scheid«

### Mayen



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig

### **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, als oberstes Vollgeschoss gilt das Dachgeschoss
- 2.1.3 die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)
- 2.1.4 als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes, der First

### **3 Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- 3.1 die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt
- 3.2 die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt

### **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 müssen mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen einhalten
- 6.2 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Wohnbauflächen zulässig

### **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. Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

9.1 sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

**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*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*), 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*)

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

11.1 die Flächen mit der Kennzeichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den äußeren Randlagen mit Heckenpflanzungen zu begrünen.

11.2 das geplante Regenrückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken auszuführen

**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° - 40° 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

11.1.3 Dachgauben sind allgemein zulässig

11.1.4 die Hauptfrischrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

11.1.5 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Dächern gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen

**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 als Grünfläche anzulegen

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

13.1 die Grundstücksgrenzen können mit einem max. 1,25 m hohen Maschendrahtzaun oder einer max. 1,25 m hohen Hecke eingefriedet werden

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister