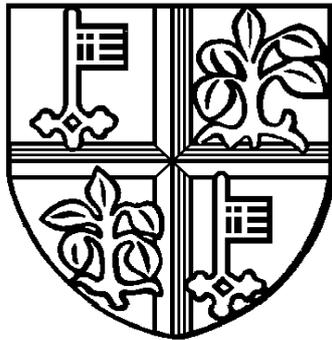


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

»Bannerberg« (3. 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 zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten

3 Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3.1 die Grundflächenzahl wird auf 0,32 festgesetzt

3.2 die Geschossflächenzahl wird auf 0,64 festgesetzt

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 es wird eine offene Bauweise festgesetzt

4.2 es sind nur Hausgruppen zulässig, die Hauptgebäude einer Hausgruppe müssen alle die gleiche Bautiefe aufweisen

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 je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten

6.2 die in der Planzeichnung eingetragenen Garagen dienen unter anderem der Errichtung von Garagen für das Baugebiet

6.3 statt der Errichtung von Garagen auf der in der Planzeichnung eingetragenen Garagenfläche sind auch Zufahrten für die Stellplätze der Grundstücke Flst.-Nrn.: 10/77, 10/78 und 10/79 auf der Fläche zulässig. Diese Zufahrten dürfen nur dem Anfahren der jeweiligen dem Grundstück zugewiesenen Stellplätze dienen, die Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Material zu herzustellen

6.4 nördlich des Baufensters, zwischen diesem und der Garagenfläche, sind Stellplätze und überdachte Stellplätze mit mindestens drei offenen Seiten zulässig, die Zufahrt zu diesen ist zwingend über Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern

6.5 Stellplätze innerhalb der reinen Wohnbaufläche sind mit versickerungsfähigen Material zu pflastern

6.6 die Zufahrten zu den Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen innerhalb der reinen Wohnbaufläche sind mit versickerungsfähigen Material zu pflastern

- 6.7 die Dächer von überdachten Stellplätzen sind zwingend extensiv zu begrünen
- 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 7.1 Nebenanlagen sind nicht zulässig
- 8 Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 8.1 je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, insgesamt max. sechs Wohneinheiten im Geltungsbereich
- 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 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 28° - 32° 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 und Zwerghäuser sind unzulässig

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 überdachte Stellplätze und Garagen

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

12.1 nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht der Zuwegung zum Hauptgebäude dienen 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