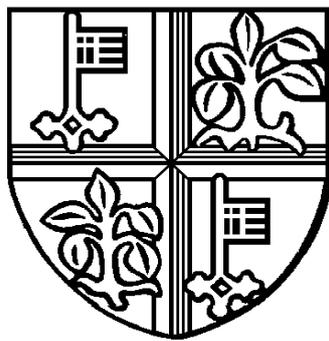


Begründung
zum Bebauungsplan
»Im Bannerberg«
(3. Änderung)
Mayen



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	4
1.3	Planungserfordernis	4
2	Einfügung in die übergeordnete Planung	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Angrenzendes Planrecht	6
2.6	Schutzgebiete	7
2.7	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	7
2.8	Denkmalschutz	7
2.9	Altlastenverdachtsflächen	7
3	Städtebauliche Konzeption	8
4	Planinhalt	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.5	Garagen und Stellplätze	9
4.6	Nebenanlagen	9
4.7	Zulässige Anzahl von Wohneinheiten	9
4.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	9
4.9	Bindung für Bepflanzungen	10
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserversorgung	10
5.3	Abwasserbeseitigung	10
6	Planverwirklichung	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan »Bannerberg« (3. Änderung), Mayen umfasst einen Teil eines Garagenhofes und drei Baugrundstücke im Karree Bannerberg, Friedrich-Ebert-Straße und Koblenzer Straße östlich der Kernstadt Mayens (siehe Abbildung 1). Baurechtlich wird der südliche Teil der Fläche nach dem Bebauungsplan „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Bannerberg“ und der nördliche durch den Bebauungsplan „Bannerberg“ (2. Änderung), Mayen, beschrieben.



Abb. 1: Übersichtsplan des Bebauungsplanes

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Bannerberg« (3. Änderung), Mayen umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 10/77, 10/78, 10/79, 10/119, 10/48, 10/49, 10/50, 10/51, 10/52, 10/53, 10/54, 10/55, 10/56, 10/57, 10/120 und tlw. 10/128 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.710 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass der Garagenhof und die südlich anliegenden Grundstücke inkludiert sind. Die Garagenfläche dient den anliegenden Grundstücken als Stellplatz oder als Überfahrt zu den Stellplätzen.

1.3 Planungserfordernis

In Mayen besteht Bedarf an Wohnbauflächen. Zwei der drei Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches konnten, trotz des Baulandmangels, nicht bebaut werden. Dies ist darin begründet, dass die Anlage für Stellplätze und die Anzahl von Stellplätzen des ursprünglichen Bebauungsplanes unzeitgemäß ist. Dementsprechend ändert die dritte Bebauungsplanänderung die Regelungen für die Errichtung von Stellplätzen und ermöglicht eine sinnvolle Bebauung der Flächen, welche sich in den städtebaulichen Kontext einfügt.

2 Einfügung in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus wird als hoch eingestuft.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges

- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt auf der Fläche Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Angrenzendes Planrecht

Im Süden grenzt der Bebauungsplan »Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Bannerberg«, Mayen an das Plangebiet (siehe Abbildung 3) Teilweise wird dieser Bebauungsplan durch die aktuelle Bebauungsplanänderung überplant. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Bannerberg« (2. Änderung), Mayen wird durch die aktuelle Bebauungsplanänderung überplant.

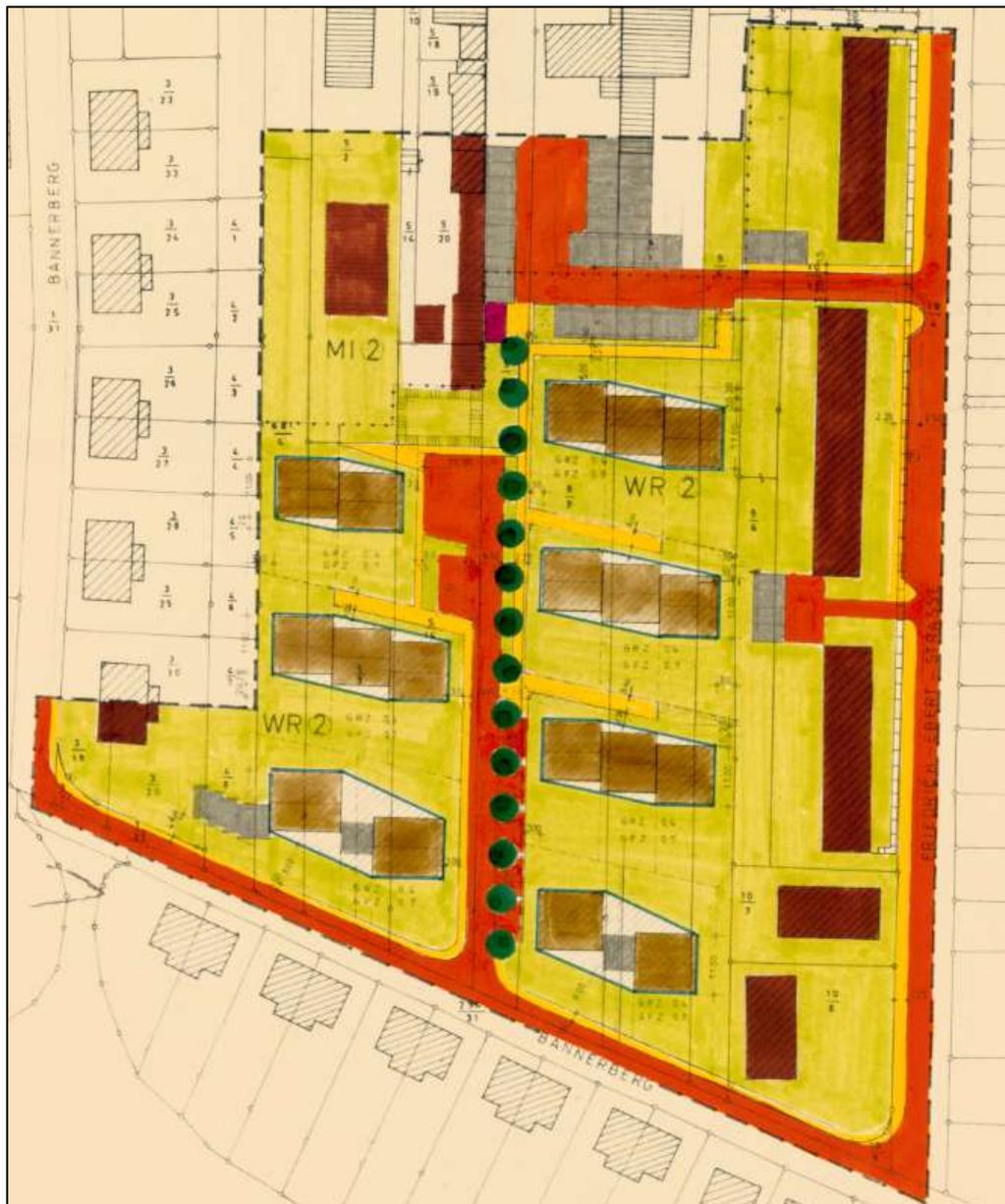


Abb. 5: Bebauungsplan »Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Bannerberg«, Mayen

Bei dem Bebauungsplan »Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Bannerberg« mit Rechtskraft vom 13./15.10.1969 handelt es sich um ausgewiesene reine Wohngebiete und Mischgebiete. Angrenzend an das Plangebiet sind im Norden ein Garagenhof, im Westen ein Mischgebiet, im Osten und Süden reine Wohngebiete. Die GRZ in den reinen Wohngebieten wurde auf 0,4 und die GFZ auf 0,7 festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplangebietes orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Bannerberg«. Auch hier sind nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig und das Dachgeschoss muss dabei das zweite Vollgeschoss sein. Die GRZ mit 0,32 wird an das vorhandene Baufenster angepasst (Baufenster bleibt identisch, Fläche vergrößert sich). Die GFZ entspricht mit 0,64 im Verhältnis und dem Baufenster angepasst dem Bestand. Somit passt sich der neue Bebauungsplan an die Vorgaben des angrenzenden Bestandsplanes an.

2.6 Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine Schutzgebiete jeglicher Art vorhanden.

2.7 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Eine Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist über die Friedrich-Ebert-Straße gewährleistet.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden. An das Gebiet angrenzend sind ebenfalls keine unter schutzstehenden Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden.

2.9 Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes bekannt.

3 Städtebauliche Konzeption

Im Wesentlichen bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in-Kraft. Es wird lediglich die reine Wohnbaufläche auf Kosten einer nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrswegeparzelle vergrößert (ein Teil der Parzelle 10/128 auf Flur 4 in Mayen). Hierdurch wird die Fläche in Zukunft in gewissem Maße entsiegelt. Die Fläche kann durch die neuen Eigentümer (die angrenzenden Wohnparzellen) optimal genutzt werden, bspw. als Gartenfläche oder als Stellplätze für ihre Wohngebäude. Die fußläufige Anbindung des Baugebietes „Bannerberg“ wird durch die nördlich und westlich der Garagenfläche vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Verkehrswegeparzelle welche für die Öffentlichkeit wegfällt ist nie gewidmet worden.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Bannerberg« (3. Änderung), Mayen wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den angrenzenden Ausweisungen und entspricht der typischen Nutzung in diesem Quartier.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse fest und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Die Grundflächenzahl wird mit 0,32 und die Geschossflächenzahl mit 0,64 festgesetzt um die Grundstücke sinnvoll mit Hauptbaukörpern bebauen zu können. Durch Änderung des Geltungsbereiches wurde die GRZ und die GFZ an die Größe des Baufensters angepasst.

4.3 Bauweise

Die Bebauung der Fläche ist mit einer Hausgruppe zulässig, dies entspricht dem umliegenden Bestand. Die Bauweise wird zudem wie in den angrenzenden Bebauungsplangebietes auch, mit „offen“ festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig, wie dies auch in den anderen angrenzenden Bebauungsplänen der Fall ist. Hierdurch ist insbesondere in den Bereichen in welchen das Baufenster sich stark verjüngt, die Gebäudedekubatur ausreichend zu dimensionieren und an diese Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen, etc. anzubringen.

4.5 Garagen und Stellplätze

Um ausreichend Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen und den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf zwei festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Garagenfläche dient den anliegenden Grundstücken, nicht nur denen im Geltungsbereich, als Garagenfläche. Zudem kann über diese Fläche auch das Anfahren der Grundstücke Flur 4 Flst.-Nrn.: 10/77, 10/78 und 10/79 erfolgen. Hierbei ist es nun durch die Bebauungsplanänderung erlaubt auf den jeweiligen Grundstücken, nördlich des Baufens- ters, Stellplätze oder überdachte Stellplätze zu errichten. Überdachte Stellplätze sind mindestens auf drei Seiten der Anlage offen zu gestalten. Zudem sind aus Gründen des Naturschutzes und der Verlangsamung des Oberflächenwassersabflusses die Dächer der überdachten Stellplätze extensiv zu begrünen und Stellplätze und die Anfahrten zu diesen mit wasserdurchlässigen Material zu errichten. Wenn Teile der Garagenflächen, welche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt sind, für die Zufahrt zu einem der anliegenden Grundstücke genutzt wird, ist dieses Überfahrtsrecht durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern.

4.6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen unzulässig.

4.7 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen und um eine zu hohe Verdichtung der Fläche zu vermeiden sind nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

4.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.9 Bindung für Bepflanzungen

Um eine natürliche Vegetation auf der Fläche zu erreichen/erhalten sind nur Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zulässig.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden so getroffen, dass ein harmonisches und ortstypisches Einfügen der Gebäudekörper gewährleistet ist.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind an das öffentliche Stromnetz angebunden.

5.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind für die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanalanschlüsse im natürlichen Gefälle. Ergänzend werden die zukünftigen Grundstückseigentümer auf die Rückhaltung von Regenwasser hingewiesen. Dementsprechend wird die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und/oder eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen mit Brauchwassernutzung für das Plangebiet empfohlen. Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung, sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

6 Planverwirklichung

Die Erschließung der beiden Baugrundstücke ist bereits vorhanden. Durch die Änderung der Regelungen für Stellplätze ist die Realisierung einer Bebauung der beiden Baulücken deutlich wahrscheinlicher geworden.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister