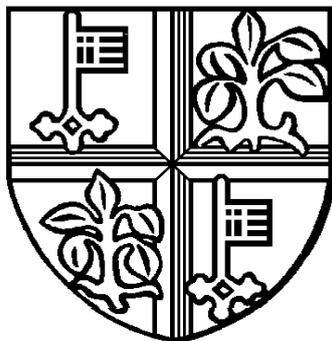


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »Hinter Burg III« (2. 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 maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.1.2 die maximale Traufhöhe wird auf 9,0 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Justus-von-Liebig-Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)

2.1.3 als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut

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

3.1 die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt

3.2 die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt

3.3 die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen

### **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 und Stellplätze sind allgemein zulässig

6.2 Garagen müssen mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen einhalten

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

9.1 die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche F1, private Grünfläche, ist im derzeitigen Zustand als Feldgehölz, zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen, bei Abgang von Bäumen/Sträuchern sind diese zu ersetzen

**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 22° - 35° 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. Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung (2° bis 22°), dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (=RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind. Ebenfalls ausnahmsweise sind Dachbegrünungen zulässig

11.1.3 Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt. Diese Höhe ist außen an der Wand zu messen, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Bei Rücksprüngen von Gebäudeteilen ist eine Erhöhung des Drenpels bis maximal 0,5 m zulässig

11.1.4 Dachgauben sind allgemein zulässig

11.1.5 Dacheinschnitte und Dachloggien können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie dürfen je Dachseite eine Größe von 40% der senkrechten Dachprojektion nicht überschreiten (Abstand zum Ortgang mind. 1,0 m).

11.1.6 Die Hauptfristrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

**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 (notwendige Stellplätze etc.) als Grünfläche anzulegen.

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

13.1 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einem maximal 1,25 m hohen Maschendrahtzaun oder einer maximal 1,25 m hohen Hecke einzufrieden

## **C Hinweise**

### **14 Archäologische Verdachtsfläche**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@dko.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@dko.rlp.de) oder 0261 — 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

### **15 Abwasserkanal**

Der zukünftige Abwasserkanal in der Justus-von-Liebig-Straße wird voraussichtlich in einer Tiefe zwischen 2,0 und 1,7 m unterhalb der Oberfläche der Straße liegen. Dementsprechend ist bei tieferliegenden Bereichen eines Hauses (Keller), welche an den Abwasserkanal angeschlossen werden sollen, dass Abwasser ggf. zu pumpen.

### **16 Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass das westlichste Grundstück im Bereich einer Waldfläche liegt. Der zukünftige Eigentümer sollte auf ausreichenden Sicherheitsabstand achten und erwägen eine verstärkte Dachkonstruktion bei dem Hausbau zu berücksichtigen.

### **17 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister