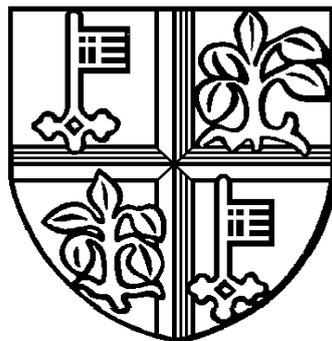


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

## **»Jägersköpfchen I und II«**

### **(10. Änderung)**

## **Mayen**



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

1.2 im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind nur Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Innenstadt- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig

1.2.1 es sind nur innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig (siehe Anhang I) mit Ausnahme vom eigenständigen Einzelhandel mit Drogeriewaren, dieser ist unzulässig

1.2.1.1 zulässige Innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Blumen (max. 8 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Nahrungs- und Genussmittel (keine Begrenzung)
- Parfümerieartikel/Kosmetik (max. 4 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Pharmazeutische Erzeugnisse (max. 4 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Drogeriewaren (max. 4 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Zeitungen/Zeitschriften (max. 8 % der Gesamtverkaufsfläche)

1.3 nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- Swingerclubs
- Spielhallen
- Wettbüros und Wettannahmestellen
- Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Sexkinos

1.4 oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

#### **2.1 Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

2.1.1 auf einem Drittel der Länge der Baulinie im MK I entlang der L 82 (Habsburgring) kann um maximal 1,0 m von der Baulinie in das Baufenster abgewichen werden

2.1.2 entlang der Baulinie im MK I an der Finstingenstraße kann nicht von der Baulinie abgewichen werden

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

2.2.1 im MK I sind maximal drei Vollgeschosse zulässig

2.2.2 im MK II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.2.3 im MK I wird die maximale Gebäudehöhe auf 14,0 m festgesetzt

- 2.2.4 im MK II wird die maximale Gebäudehöhe auf 11,0 m festgesetzt
- 2.2.5 der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im MK I ist die Oberkante des Habsburgringes in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)
- 2.2.6 der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im MK II ist die Oberkante der Finstingenstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)
- 2.2.7 der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First

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

- 3.1 im MK I wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt
- 3.2 im MK II wird die Grundflächenzahl auf 0,75 festgesetzt
- 3.3 im MK I wird die Geschossflächenzahl auf 3,0 festgesetzt
- 3.4 im MK II wird die Geschossflächenzahl auf 1,5 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 abweichende Bauweise im MK II festgesetzt
- 4.2 es wird eine geschlossene Bauweise im MK I festgesetzt
- 4.2 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze von MK II ist eine grenzständige Bebauung 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 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)**

- 6.1 die im zeichnerischen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung Elektrizität dargestellte Fläche dient der Unterbringung einer Transformatorstation

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

- 7.1 sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

## **8 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 im MK II sind zwingend 2,5 % (ca. 64 m<sup>2</sup>) des Baufensters zu begrünen, alternativ kann im MK II auch eine Fassadenbegrünung entlang der Finstinger Straße von 15 % der Fassadenfläche oder eine magere Dachbegrünung von 15 % der Gesamtdachfläche erstellt werden
- 8.1 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 Werbeanlagen

11.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

11.1.2 von der Höhe sind Werbeanlagen nur innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig

11.1.2 wechselnde Lichteffekte, Lichtwerbung am Himmel, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind unzulässig

## 11.2 Dächer

- 11.2.1 im MK I sind nur geneigte Dächer zulässig, ausnahmsweise können auch Mansardendächer errichtet werden. Bei der Errichtung von Mansardendächern wird eine Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Mayen empfohlen
- 11.2.2 im MK II werden keine Regelungen zur Dachform und Neigung getroffen, es gelten die Regelungen der LBauO
- 11.2.3 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
- 11.2.4 Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, Straßenseitig sind Gauben bis zu einer Breite von 2,3 m zulässig, die Summe der Gauben je Dachfläche darf 50 % der Trauflänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten. Bei den Straßenabgewandten Seiten sind Einzelgaubenbreiten bis maximal 3,3 m zulässig. Die Summe der Gauben je Dachfläche darf 2/3 der Trauflänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten
- 11.2.5 Dachflächenfenster sind allgemein zulässig
- 11.2.6 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)
- 11.2.7 der Dachüberstand wird als Höchstmaß festgelegt für  
a Traufe 0,6 m (waagrecht gemessen)  
b Ortgang 0,6 m
- 11.2.8 die Hauptfrischrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

## 12 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt.
- 12.2 bei notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind ausnahmsweise auch höhere Einfriedungen zulässig

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister

Anhang I Sortimentsliste für die Stadt Mayen („Mayener Liste“), innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>27</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel/Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Pharmazeutische Artikel (nur nicht rezept- und apothekenpflichtig)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008