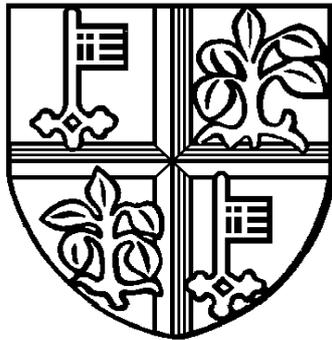


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »Hinter Burg I und II« (12. Änderung) 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. 3, 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 drei Vollgeschosse zulässig

2.1.3 die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,5 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Garagenhofeinfahrt) 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 0,4 festgesetzt

3.2 die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 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 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

5.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und innerhalb der Garagen und Stellplatzflächen zulässig

5.2 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Material zu pflastern

5.3 Garagendächer sind extensiv zu begrünen

5.4 die Zufahren zu Garagen und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Material zu pflastern

### **6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

6.1 Nebenanlagen sind nur bis zu einem maximalem Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1 die Verkehrsflächen mit Zweckbindung verkehrsberuhigter Bereich dienen der Zufahrt zu den Garagen des Garagenhofes wie der Zufahrt zu dem östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet

7.2 die Verkehrsfläche mit Zweckbindung Fußweg im östlichen Teil des Geltungsbereiches dient als Fußwegeanbindung der rückwertigen angrenzenden Grundstücke

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

8.1 sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

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

9.1 je angefangener 330 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein Feldahorn (*Acer campestre*) oder eine Heinbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Alternativ können auch die bestehenden Bäume auf dem Grundstück erhalten oder umgepflanzt werden.

## **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:

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)**

#### **12.1 Dächer**

12.1.1 es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 30° zulässig

12.1.2 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

12.1.3 Dachgauben sind ausnahmsweise zulässig

12.1.4 die Hauptfrischrichtung ist entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde einzuhalten

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

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

13.1 nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden, als Grünfläche anzulegen

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

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

**15 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

15.1 bei Gebäuden mit Fassadenlängen von über 12,00 m, sind diese in einem Abstand von maximal 12,00 m durch entsprechende Farbgestaltung vertikal zu gliedern. Dabei ist zu beachten, dass sich die Gestaltung der Fassaden in ihren Farbnuancen und Farbeindrücken (hell, dunkel, bunt) unterscheiden.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister