
STADT MAYEN



**BEBAUUNGSPLAN
„IM SEEL“
MAYEN-KÜRRENBURG**

– TEXTFESTSETZUNGEN –

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden sowie
sonstige Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Im Seel“
Mayen-Kürrenberg
Stadt Mayen

Stand:

10.08.2018

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	6
3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB).....	6
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	9
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)

(1) Zweckbestimmung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Biogasanlage**“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind vorwiegend solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der anaeroben Vergärung von Biomasse im Sinne des § 2 Absatz 1 der Verordnung über die Erzeugung von Strom aus Biomasse (Biomasseverordnung - BiomasseV) zur Erzeugung und Verwertung des Biogases dienen.

Im Plangebiet zulässige Biomasse sind demnach insbesondere:

1. nachwachsende Rohstoffe in Form von Mais- und Grassilage,
2. Wirtschaftsdünger in Form von Rindergülle,
3. organische Abfälle wie z.B. kommunale und gewerbliche Reststoffe wie aus der Biotonne, dem Gastronomiebereich und der Lebensmittelindustrie sowie Grüngut aus Wertstoffhöfen und Landschaftspflegegrün.

Insgesamt darf durch die energetische Nutzung von Biomasse eine installierte elektrische Leistung von 2.500 kW und eine Feuerungswärmeleistung von 10.000 kW nicht überschritten werden.

Zulässig sind auch

1. Anlagen und Einrichtungen, die in einem funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen wie Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren sowie das Abstellen und die Wartung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten,
2. Anlagen zur Gärrestverwertung wie z.B. Pyrolyse, Holz- und Gärresttrocknung,
3. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen, allerdings nur auf oder an Gebäuden (Dach- und Außenwandflächen).

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

a) Sondergebiet „SO 1“

1. Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzung von Biomasse dienen,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Annahme, Zuführung von Biomasse, Förderung, Lagerung und Abführung von Gärresten wie Vorgrube, Feststoffdosierer, Gärrestlagerung,
3. Anlagen und Einrichtungen für die Vergärung wie Fermenter und Nachgärer,

4. Anlagen und Einrichtungen, die der Verwertung des durch die anaerobe Vergärung von Biomasse gewonnen Gases zum Zwecke der Strom-, Gas- und Wärmegewinnung und deren Nutzung dienen,
5. Anlagen und Einrichtungen für die Betriebskontrolle,
6. Anlagen zur Gärrestverwertung wie z.B. Pyrolyse, Holz- und Gärresttrocknung,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang),
9. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen, allerdings nur auf oder an Gebäuden.

b) Sondergebiet „SO 2“

1. Zusätzlich zu den im „Sondergebiet SO 1“, Ziffern 1 bis 9, genannten Anlagen und Einrichtungen sind im „Sondergebiet SO 2“ Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren sowie das Abstellen und die Wartung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zulässig, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

c) Sondergebiet „SO 3“

1. Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung von Biomasse und Gärresten in Form von Fahrsiloanlagen,
2. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang),
3. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen allerdings nur auf oder an Gebäuden.

d) Sondergebiet „SO 4“

1. Auffangbecken für im Schadensfall austretende flüssige Substrate bzw. Gärrestrückstände.

Das Auffangbecken ist als Erdbecken auszubilden und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) zu versehen.

Im Fall einer Umwallung des Auffangbeckens sind die entstehenden Böschungsflächen mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern sie in einem funktionalen bzw. dienenden Zusammenhang mit der Funktion als Auffangbecken stehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe („GH“) höchstens 12 m über dem natürlichen Gelände bzw. dem Geländeabtrag liegen. Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Gebäudemitte zwischen dem Schnittpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabtrag und den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Dachhaut.

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung wie etwa Siloanlagen, Schornsteine u.ä. bis zu einer Höhe von 15 m ausnahmsweise zugelassen werden. Je Einzelanlage darf eine Grundfläche von höchstens 100 m² nicht überschritten werden. In der Summe der Einzelanlagen dürfen höchstens 5 % der festgesetzten Grundfläche beansprucht werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (siehe Planeinschrieb RRHB) dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens, in dem eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des im Bebauungsplangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers stattfindet.

Das Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

(1) Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Kürrenberg, Flur 34, Nr. 119/1 tlw.

Die Parzelle Gemarkung Kürrenberg, Flur 34, Nr. 119/1 tlw. (= Teil-Geltungsbereich B) ist auf einer etwa 3.342 m² großen Teilfläche gemäß Abgrenzung in der Planurkunde von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mindestens 20 heimische und standorttypische Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen (Pflanzabstand (Stamm – Stamm) beträgt mindestens 15 Meter).

Hinweis: Die extensive Grünfläche ist 2x/Jahr, jeweils ab dem 15 Juni zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Düngung der Flächen wird nicht

durchgeführt.

Sofern alternativ zur Mahd eine Beweidung durchgeführt werden soll, sind maximal 1,4 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche anzusetzen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

„Randgrün“

Innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Planzeichen Nr. 13.2.1 der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) ist eine Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Dabei sind mindestens 20 einheimische Laubbäume II. Ordnung mit einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen und in die Hecke zu integrieren.

Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1 x 1 m betragen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich notwendige Geländemodellierungen zur Umwallung des Betriebsstandortes. In diesem Fall ist die Wallanlage mit heimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend zu begrünen.

Die Verwendung der in Absatz 4 angeführten Pflanzarten wird empfohlen.

(3) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Planzeichen Nr. 13.2.2 der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vorhandenen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Bedarfsfall gleichartig zu ersetzen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

Die in der Planurkunde als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig ersetzen.

(4) Pflanzliste

Folgende Pflanzen sollen vorzugsweise verwendet werden:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze	Löhrpflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Knorpel	
Geflammt Kardinal	Wasserbirne	Schneiders Späte	
Gelber Bellefleur		Knorpel	
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnapfel			
Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von			
Preußen			
Roter Eiserapfel			
Signe Tilish			

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die nicht der energetischen Herstellung von Biomasse dienen wie z.B. Lagerhalle, Stallgebäude u.ä., sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer verwendet werden. Das zulässige Farbspektrum sind gebrochenes Weiß/ Naturweiß (z.B. RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), Grautöne (z.B. RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) sowie erdige Farben von braun über rot nach gelb (z.B. gedecktes Gelb RAL 1000 –1002; Ocker RAL 1024, 8001; gedecktes Rot bis Dunkelbraun RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029 oder ähnliche Farbkarten).

Hochglänzende (= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.

Für die baulichen Anlagen der Biogasanlage (z.B. Fermenter, Gärbehälter) sind folgenden RAL-Farbtöne (oder ähnliche Farbkarten) zulässig:

RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau RAL6005 (moosgrün), RAL6026 (opalgrün), RAL1018 (zinkgelb)

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind unzulässig.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 (Quelle: www.beuth.de) bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) durchführen zu lassen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauauschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 02.11.2017, Az.: 3240-

1282-17/V1 mitgeteilt, dass das Bebauungsplangebiet im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Carolus“ und „Mayen II“ liegt.

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweis vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sofern bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, ist die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zur Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

ausgefertigt, Mayen, den _____

(Siegel)

(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)