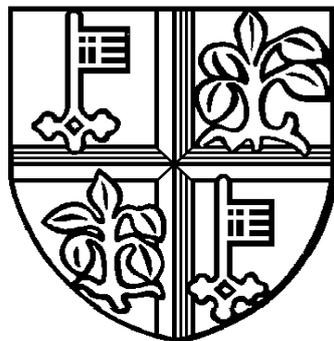


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3
zu Vorlage
5328/2018

»Barbarastraße« (2. Änderung) Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.1 Innerhalb des Baufensters ist ein Gemeinschaftshaus mit sanitären Einrichtungen und bauliche Anlagen, welche der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig

1.2 Gartenlauben in einfacher Ausführung sind allgemein zulässig. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Für diese gelten die folgenden Höchstmaße:

- Bruttogrundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24,00 m²
- maximale Gebäudehöhe 2,60 m
 - der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche
 - der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First

Überdachte Terrassen müssen mit mindestens einer Seite an der Laube anschließen und dürfen nur an einer weiteren Seite geschlossen sein. Wände aus Profilsteinen gelten als geschlossen

1.3 Gewächshäuser sind allgemein zulässig. Für diese gelten folgende Höchstmaße:

- Bruttovolumen 15,00 m³
- maximale Gebäudehöhe 2,30 m
 - der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche
 - der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First

2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

2.1 Gartenlauben müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m der Gartenparzellengrenze haben

3 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit diese nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, ist in der Planurkunde eingetragen. Für die im Bereich der öffentlichen Grünflächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein 3,0 m breiter Schutzbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten

4 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 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*)

- 4.2 für die in der Planurkunde besonders gekennzeichneten Bäume bzw. Baumreihen sind ausschließlich hochkronige Bäume zu verwenden
- 4.3 für die ansonsten in der Planurkunde gekennzeichneten Sträucher, Busch- und Baumgruppen sind heimische Baum- und Strauchgehölze zu verwenden
- 4.4 zudem ist in jeder Kleingartenparzelle zusätzlich ein schattenspendender Baum zu pflanzen

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

5 Festsetzung über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

- 5.1 um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten sind bei der Gestaltung der Außenwände des Gemeinschaftsgebäudes heimische Materialien (Basalt, Tuff, Schiefer, Holz und Putz) zu verwenden. Die geringste zulässige Dachneigung beträgt 28° Für die Dacheindeckung ist schieferfarbenes Bedachungsmaterial zu verwenden (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022)
- 5.2 bei der Gestaltung der Gartenlauben sind Farben aus dem erdigen Farbton zulässig (= RAL Nr. 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007 und 8008) ähnliche Farben sind in Abstimmung mit dem Vorstand des Obst- und Gartenbauvereines auch möglich.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6 Abstand B262: gemäß den §§ 22 und 23 Landestraßengesetz sind bauliche Anlagen entlang der B 262 bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig
- 7 Archäologie: Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. 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 der 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. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologiekoblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 300 zu richten. Zudem wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.
- 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 (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
- 8 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.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister