

Bebauungsplan

"Am Vulkanpark – 4. Änderung"

der Stadt Mayen



Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 2

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1, Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



„Am Vulkanpark - 4. Änderung“, Stadt Mayen

Oktober 2018

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	2

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Mayen, Rosengasse 2, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „nicht wesentlich störendes Gewerbe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke“	1
1.1.2 Einschränkungen der Nutzungen Im Mischgebiet	1
1.2 Garagen, Carports und Stellplätze	1
1.3 Nebenanlagen	2
1.4 Gebäudehöhe	2
1.5 Bauweise	2
1.8 Sichtdreiecke	2
1.9 Öffentliche Stellplätze	2
2 Gestalterische Festsetzungen	3
2.1 Dachgestaltung	3
2.2 Dacheindeckung	3
2.3 Einfriedungen	4
2.4 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit	4
2.5 Werbeanlagen	4
2.6 Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen	4
3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	5
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen	5
3.3 Festsetzungen über private Pflanzmaßnahmen (private Flächen)	5
3.3.1 Erhaltung und Entwicklung von Vegetationsbeständen auf privaten Grünflächen „B“	5
3.3.2 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen	6
3.3.3 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen	6
3.3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken	6
3.3.5 Fassadenbegrünung (Hinweis)	6
4 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes	7
4.1 Regelung der Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ...	7
4.2 Regelung der Entsorgung des auf den öffentlichen Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers	7
5 Landschaftsplanerische Hinweise	8
6 Sonstige Hinweise	9

Die Änderungen an den Festsetzungen gegenüber der Fassung aus 2007 und den bisherigen Änderungen sind mit einem Rahmen und Streichungen bei entfallenden Festsetzungen und Unterstreichungen bei neu aufgenommenen Festsetzungen gekennzeichnet.

Es werden nur die Festsetzungen wiedergegeben, die den Änderungsbereich betreffen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „nicht wesentlich störendes Gewerbe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke“

§ 11 BauNVO

Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „nicht wesentlich störendes Gewerbe und sonstige Anlagen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Bürogebäude
- Verwaltungsgebäude bzw. Anlagen für Verwaltungen
- nicht wesentlich störende, mischgebietstypische Betriebe ohne Nachtbetrieb
- Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Produktionsbetrieben im Umfang von 10 % der (betrieblichen) Geschossfläche jedoch nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder einer der oben aufgeführten Anlagen zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.1.2 Einschränkungen der Nutzungen im Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 BauNVO unter Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten, ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet **nicht zulässig**.

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur insoweit zulässig, als sie im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes selbst dienen.

Auf eine weitere Einschränkung des Einzelhandels wird unter Verweis auf die mit der Gebiets-typisierung (MI) ohnehin bestehenden Einschränkungen verzichtet

1.2 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und **Carports** (überdachte Abstellplätze ohne Seitenwände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Dabei müssen die Vorderkante von Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Hinterkanten von Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO).

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.3 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Sondergebieten sind auch Sportanlagen, die keine Gebäude sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur insofern zulässig, als sie den landschaftsplanerischen Maßgaben der Textfestsetzungen unter Nr. 3 nicht widersprechen.

1.4 Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Gebäudehöhe (gemessen in Metern) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird im sonstigen Sondergebiet (SO) sowie im Mischgebiet (MI) gemessen

- im Falle des unmittelbaren Angrenzens des Baugrundstückes an die Erschließungsstraße: an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur Oberkante Fahrbahndecke (ausgebaute Erschließungsstraße)
- im Falle dass die Bebauung in der zweiten oder dritten Bauzeile errichtet wird: an der talseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zum vorhandenen Gelände (auf die Geländevermessung im Anhang zur Begründung wird verwiesen).

Bei Eckgrundstücken kann der Bauherr die Straßenflächen zur Bestimmung der Bezugshöhe frei wählen.

1.5 Bauweise

§ 22 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise geht aus den Einschrieben in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung hervor. In einem Sonstigen Sondergebiet und einem Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die max. Gebäudelänge beträgt 70 m.

1.8 Sichtdreiecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Nr. 11 und 25a BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten.

Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.9 Öffentliche Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

2 Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Dachgestaltung

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die zulässigen Dachneigungen gehen aus den Einschrieben in den Nutzungsschablonen hervor.

Innerhalb Teilen des Mischgebietes sind ausschließlich **geneigte Dächer** mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig.

Dies gilt auch für die Dachabschlüsse untergeordneter Gebäudeteile, Zwerchhäuser u.ä. sowie Dachaufbauten.

Dachgauben sind allgemein zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes und eines Mischgebietes sind sowohl geneigte (z.B. Scheddächer) als auch flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig (Dachneigung 0° - 45°).

2.2 Dacheindeckung

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Es dürfen nur dunkle, matte Dacheindeckungsmaterialien (schwarz, grau oder anthrazit, ggf. dunkelbraun) die nicht glänzen oder reflektieren, verwendet werden.

Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarbe	RAL-Nummern
schwarz	9004 Signalschwarz 9005 Tiefschwarz 9011 Graphitschwarz 9017 Verkehrsschwarz
grau	7011 Eisengrau 7015 Schiefergrau 7016 Anthrazitgrau 7021 Schwarzgrau
braun	8019 Graubraun 8022 Schwarzbraun

Es sind auch Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren und Solarzellenmodule) sind innerhalb geneigter Dachflächen generell zulässig.

Für Gebäude mit flach geneigten Dächer (Dachneigung < 30°) oder Flachdächern (Gewerbefbauten) sind Dachbegrünungen generell zulässig.

2.3 Einfriedungen

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im WA Gebiet bis zu 1,0 m Höhe im MI- und GE-Gebiet bis 2,0 m zulässig, gemessen von Straßenoberkante (ausgebaute Erschließungsstraße) bis zur Oberkante der Einfriedung.

Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die zulässige Höhe von Einfriedungen und Pflanzungen nach den landesrechtlichen Vorgaben. Dabei wird insbesondere auf die Bestimmungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

2.4 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

2.5 Werbeanlagen

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Innerhalb des Baugebietes sind Lichtwerbungen in Form von Himmelstrahlern und Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten oder laufenden Lichtquellen nicht zulässig. Darüber hinaus wird auf die landschaftsplanerischen Hinweise zur „Außenbeleuchtung“ unter Tz. 5.0 ausdrücklich verwiesen.

2.6 Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind alle Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telekom etc.) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

Die Leitungen sind hierbei innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, den Wirtschaftswegeflächen oder den mit Leitungsrecht zu diesem Zweck gesicherten Flächen zu verlegen.

3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

BNatSchG i.V.m. dem LNatSchG sowie § 1a, § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 14 - 16 cm StU
- Heister 3 x v., o.B. 180 - 200 cm H.
- Sträucher 2 x v., o.B. 60 - 100 cm H.

StU= Stammumfang

3 x v = dreimal verpflanzt

o.B. = ohne Ballen

Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3,0 x 4 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wasser-gebundene Decken.

Die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen.

Auf die landschaftsplanerischen Hinweise unter Nr. 5 wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

3.3 Festsetzungen über private Pflanzmaßnahmen (private Flächen)

3.3.1 Erhaltung und Entwicklung von Vegetationsbeständen auf privaten Grünflächen „B“

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB

Auf den in der Planzeichnung als „zu erhalten“ gekennzeichneten privaten Grünflächen „B“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die Gestaltung und Pflege der Grün- und Freiflächen einzubeziehen.

~~Die Grünflächen sind analog zur Festsetzung Nr. 3.2.4 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.~~

Mindestens 2/3 der Flächen müssen mit Gehölzen bestockt werden. Die Bepflanzung ist ausschließlich mit standortgemäßen Gehölzen der anliegenden Pflanzenliste vorzunehmen in

Form von Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern (Anteil an Heister 10%). Die Sortierung (Pflanzqualität) des Pflanzmaterials richtet sich nach der Textfestsetzung Nr. 3.1.

Die übrigen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Abstand von 3 - 5 Jahren wechselseitig zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten vegetationslose Flächen „B“ (Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) sind zur Rekultivierung und soweit vorhanden mit anstehendem kulturfähigen Boden anzudecken.

Die Flächen sind analog zur Textfestsetzung 3.2.4 zu bepflanzen und zu pflegen.

Bis zu 50 % der Fläche B dürfen als „Schulgarten“ genutzt werden.

3.3.2 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung (der anliegenden Liste) anzupflanzen.

Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite. Der Pflanzstandort ist beim Bauantrag mit anzugeben.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

3.3.3 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Bereich von Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste zu pflanzen. Dabei sind die Maßgaben der Textfestsetzung Nr. 3.1 zu beachten.

Vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 3.3.2 können angerechnet werden.

3.3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 1/3 der Flächen sind naturnah zu begrünen mit Wildstauden und heimischen Sträuchern.

Auf Grundstücken bis 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, je angefangene zusätzliche 200 qm ein weiterer Obst- oder Laubbaum.

Vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 3.3.2 und 3.3.3 können angerechnet werden.

3.3.5 Fassadenbegrünung (Hinweis)

Fassadenflächen von gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Größe über 50 qm und einem Öffnungsanteil von weniger als 25 % sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Hierzu wird empfohlen, entlang der Gebäudefassade alle 3 m Kletterpflanzen in einer Pflanzfläche (einem Pflanzbeet) von jeweils mind. 1 qm zu pflanzen. Je nach gewählter Pflanzenart sollten entsprechende Rank- oder Kletterhilfen an den Gebäudefassaden vorgesehen werden.

4 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes

4.1 Regelung der Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers

Hinweis:

Die Entwässerung der privaten Flächen im Baugebiet erfolgt entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerkes der Stadt Mayen im Trennsystem.

Unabhängig davon wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu sammeln und zu verwenden.

Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

Die Installation und der Betrieb von Brauchwasser- bzw. Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend TrinkwV 2001 § 17 Abs. 2 zu gewährleisten.

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

4.2 Regelung der Entsorgung des auf den öffentlichen Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Hinweis:

Die Entwässerung der öffentlichen Grundstücksflächen richtet sich nach der Entwässerungskonzeption, die von dem zuständigen Abwasserwerk für das Baugebiet zu erstellen ist.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

5 Landschaftsplanerische Hinweise

Beseitigung und Rückschnitt von Bäumen und Gebüsch

~~Die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch innerhalb des Baugebietes sollte in Anlehnung an § 28 Abs. 2 Nr. 4 LNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.~~

Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ~~wird empfohlen, sind~~ notwendige Rodungen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen.

Maßnahmen zum Bodenschutz während und nach Abschluss der Baumaßnahmen

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten.

Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Nach Abschluss der Boden- und Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten 50 - 80 cm tief zu lockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

Außenbeleuchtung im Plangebiet

Seitens der Landschaftsplanung wird innerhalb des gesamten Plangebietes die Verwendung faunistisch verträglicher Beleuchtungssysteme empfohlen (insbesondere Natrium-Dampf-Hochdruckleuchten, UV-absorbierende Leuchtabdeckungen).

6 Sonstige Hinweise

Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, frühzeitig zu melden.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie stuft den Planbereich 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). Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 DSchG). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (/§ 16 bis 21 DSchG) wird verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.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 einhunderfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG).

Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze

Bei dem gesamten Firmengelände der ehemaligen Firma Adorf handelt es sich um ausgebeutete und mit Abraum wieder verfüllte Basaltgruben. An nur sehr wenigen Stellen ist noch das Urgelände anzutreffen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine im Altlastenkataster verzeichnete Altablagerungsfläche (Nr. 173-00 068-233/ siehe Kennzeichnung im Planteil).

Im Vorfeld der Planung wurde daher seitens des Grundstückseigentümers ein geologisches Gutachten beauftragt, dass zwischenzeitlich vorliegt und der Begründung in der Anlage beige-fügt ist.

Dieses kommt hinsichtlich der gekennzeichneten Altablagerung zu folgendem Ergebnis:

- „Von der Altablagerungsfläche sind zurzeit keine negativen Beeinträchtigungen des menschlichen Wohls und der Umwelt zu erwarten. Die „Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sind gegeben. Die Fläche kann aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt als Mischgebiet genutzt werden. Es sind keine Umweltgefährdungen der Nachbargrundstücke, z.B. durch migrierende Deponiegase oder durch schadstoffbelastete Sickerwässer zu erwarten. Aus bodenmechanischer Sicht liegt im Bereich der Altablagerung ein ungleichmäßiger und nicht ausreichend tragfähiger Baugrund vor. Ohne umfangreiche Bodenverbesserungsarbeiten kann die Altablagerung nicht als Baugrund genutzt werden.“

Im Plangebiet sind im Vorfeld einer geplanten Bebauung oder der Erschließung Bodenverbesserungen durchzuführen. Die Gründung aller Bauwerke ist an die jeweiligen

Bodenverhältnisse anzupassen. Hierzu sind jeweils individuelle Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Das geologische Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine dezentrale oder flächenhaft offene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder eine Versickerung in geschlossenen Anlagen nicht zu empfehlen ist. Auf eine Kombination aus Versickerung und Speicherung in Verbundanlagen sollte ebenfalls verzichtet werden (siehe geologisches Gutachten im Anhang zur Begründung).

Daher wird im Plangebiet - auch unter Verweis auf die Ausführungen unter Pkt. 1.2.4 der Begründung - ausschließlich die Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers vorgesehen.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist auf die Empfehlung zur Sammlung und Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

DB-Bahnanlagen

Das ungefugte Betreten der Bahnanlagen vom Plangebiet aus muss durch geeignete Schutzmaßnahmen (Einfriedung o.ä.) verhindert werden.

Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnsteingraben) dürfen durch Erdaushub, Baumaterialien oder ähnliches nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen

die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

ausgefertigt:

Mayen, den

(Wolfgang Treis)

Oberbürgermeister

Anlage: - Pflanzenliste

ANLAGE Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art								
		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./ private Grünanlage	Haus-/ Mietergär- ten	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	(x)	x	x	x	x	x	x	x	B/Str.
Acer platanoides	Spitzahorn	x	x		x	x	x			B
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x	x	x	x	x	x	x	B
Betula pendula	Hängebirke	(x)	x	(x)		x	x			B
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	x	x	x	B
Cornus mas	Kornelkirsche		x	x		x	x			Str.
Cornus sanguinea	Hartriegel		x	x	x	x	x	x	x	Str.
Corylus avellana	Haselnuss			x	x		x			Str.
Corylus colurna	Baumhasel	x				x	x			B.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn		x	x	x		x			Str.
Fraxinus excelsior	Esche	x			(x)	x	x			B
Fraxinus ornus	Manna-Esche	x	x			x				B
Hedera helix	Efeu				x		x			Str.
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie		x	x			x	x		Str.
Juglans regia	Walnuß		x		x	x	x			B
Kerria japonica	Ranunkelstrauch		x	x		x	x	x		Str.
Ligustrum vulgare	Liguster	(x)	x	x			x			Str.
Mahonia aquifolium	Mahonie		x	x		x	x	x		Str.
Malus „Hillieri“	Zierapfel					x	x			B.
Philadelphus coronaris	Pfeifenstrauch		x	x		x	x	x		Str.
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x				x	x			B.
Pyrus communis	Holzbirne		x	x	x		(x)			B/Str.
Pyrus malus	Holzapfel		x	x	x		(x)			B/Str.
Prunus avium	Vogelkirsche			x	x	x	x			B
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x	x	x				Str.
Pyrus laurocerasus	Lorbeerkirsche		x	x			x	x		Str.
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	x	x	x	x			B
Quercus robur	Stieleiche	x	x	x	x	x	x			B
Rhamnus frangula	Faulbaum		x	x						Str.
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere		x		x		x			Str.
Rosa canina	Hundsrose		x	x			(x)			Str.
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)		x	x			x			Str.
Salix aurita	Öhrchenweide	x		x	x		x			Str.
Salix caprea	Salweide	x		x	x		x			Str.
Salix cinerea	Grau-Weide	x		x						Str.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	x	x		x			Str.
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder			x	x					Str.
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x	x	x			B
Sorbus intermedia	Mehlbeere	x	x			x				B
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere		x	x		x	x	x		Str.
Syringa vulgaris	Flieder		x	x		x	x			Str.
Tilia cordata	Winterlinde	x	x		x	x	x			B
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		x		x	x	x			B
Ulmus glabra	Feldulme	x	x	x	x		x			B
Viburnum lantana	Wollig. Schneeball		x	x		x	x			Str.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x	x	x		x			Str.

Rank- und Kletterpflanzen		Wuchsform										
Verwendungsbereiche		selbstklim- mend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe in m	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher KI. = Kletter-			
Zu pflanzende Art												
Actinida kiwi	Kiwi		x	x	4-5	x	x		KI.			
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x		2-4	x	x		KI.			
Hedera helix	Efeu	x		x			x	x	KI.			
Humulus lupulus	Hopfen		x	x	10-12	x	x		KI.			
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(x)	x	x	7-9	x	x		KI.			
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			x	2-3	x	x		KI.			
Parthenocissus quin- quefolia	Wilder Wein	x	x		8-9	x	x		KI.			
Polygonum auberti	Knöterich		x	x	12-14		x	x	KI.			
Rosa ssp.	Kletterrose		x		2-4	x			KI.			
Vitis ssp.	Wein		x	x	5-6	x			KI.			
Wisteria sinensis	Blauregen		x		10-12	x	x		KI.			