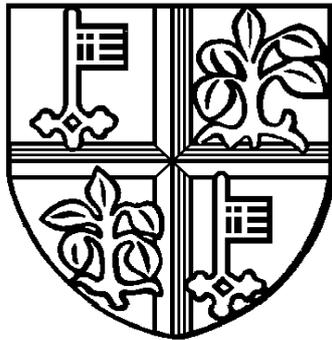


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3
zu Vorlage
5394/2019

»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 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Material zu pflastern

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

- 6.1 Nebenanlagen sind bis zu einem maximalem Volumen von 30 m³ 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 so 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 m² Grundstück ist ein Feldahorn (*Acer campestre*) oder eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Alternativ können auch die bestehenden Bäume auf dem Grundstück erhalten oder umgepflanzt werden.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

- 10.1 zu Gunsten des Versorgers, welcher die vorhandenen Leitungen betreut, besteht auf den gekennzeichneten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

- 11.1 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)

12 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.

C Hinweise

16 Archäologie

Westlich der Planfläche sind vorgeschichtliche Siedlungsfunde bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich auch innerhalb des Plangebietes archäologische Befunde befinden. Entsprechend sind die Erdarbeiten in diesem Bereich durch einen Mitarbeiter der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz zu überwachen.

V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten 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 RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von 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.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@dke.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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

17 Straßentechnische Erschließung über den vorhandenen Garagenhof

Aufgrund der Anzahl der vorhandenen Garagen und Stellplätze und deren Ausrichtung auf dem Garagenhof, ist davon auszugehen, dass die südliche Zufahrt über den Garagenhof deutlich stärker mit Verkehr belastet ist als die nördliche. Es wird daher empfohlen den nördlichen Garagenhof als Hauptzufahrt für die Parzelle 304/1 auf Flur 11 in Mayen zu nutzen.

18 Abfallentsorgung

Die zukünftigen Bewohner der Parzelle 304/1 auf Flur 11 in Mayen müssen ihre Abfallgefäße, den Grünschnitt und den Sperrmüll am Tag der Abholung in den Bereich der Einmündung der Garagenzufahrt in die Sauerbruchstraße zur Abholung bereitstellen.

19 Bergbau und Altbergbau

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter Burg I und II" liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Gertrud". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wird bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

20 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

ausgefertigt:

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister