

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Gartenstraße" in der Stadt Mayen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	3
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
1.6	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	4
1.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	5
3.	Landespflegerische Festsetzungen	6
4.	Hinweise	7



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,35/0,4).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im WA1 und WA2 III, wobei sich das III. Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf folgende Höhen nicht übersteigen:

WA1: 13 m

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt: Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte

WA2: 13 m

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt: 246,5 m NN

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA1 und WA2 wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im WA1 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.



Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA1 und WA2 auf max. 3 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte nur 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Grundstücks in der zweiten Baureihe festgesetzt und dient dessen Erreichbarkeit und Erschließung. Die Eigentümer und weitere legitimierte Nutzer erhalten für die genannten Flächen ein jederzeitiges Betretungsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten Fläche -auch mit Nebenanlagen- sowie jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf der privaten Grundstücksfläche ist im Grundbuch einzutragen.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung:

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WA1 und WA2: 22° - 40°

Für Mansarddächer kann die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 60° betragen.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben. Die maximale Dachneigung der Nebengebäude ist jedoch auf die maximale Dachneigung der Hauptgebäude begrenzt.



2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

In Anlehnung an die bestehende Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen (Zone B) sind Dächer im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nach folgenden Maßgaben zu gestalten:

Es sind ausschließlich Schiefer, Faserzementplatten und Beton- 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.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung, dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind.

Ebenfalls ausnahmsweise sind Dachbegrünungen zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Trauflänge zulässig.

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

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser u. Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2 Stpl. zusätzl. 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 50 m ² - 1 Stpl. bis 100 m ² - 1,5 Stpl. bis 150 m ² - 2 Stpl. bis 200 m ² - 2,5 Stpl. über 200 m ² - 3 Stpl.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Befestigung von Wegen und Stellplätzen

§ 9 (1) Nr.20 a BauGB

Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen oder Carports dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Materialien, wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter oder Schotterrassen soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen der Wohnbauflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



4. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich archäologische Funde auftreten können, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

In der südlichen Nachbarschaft ist eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Deren Ausdehnung ist nicht bekannt. Entsprechend können Funde und Befunde auch in hier behandeltem Plangebiet auftreten.

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Mayen, den.....

.....
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)



Anhang

Pflanzenliste - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Tilia cordata – Winterlinde

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris – Holzapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere