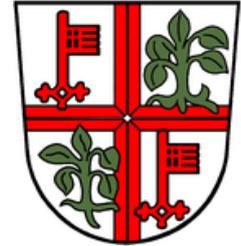

STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN „KIRCHERSHOF“ MAYEN / MAYEN-HAUSEN

– 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:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB
und der Behörden sowie
sonstige Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Kirchershof“
Mayen-Hausen
Stadt Mayen

Stand:

06.03.2019

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)	4
3	Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	5
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)	5
5	Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	7
2	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	7
C	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB	8
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8

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 „**Landwirtschaft und Erneuerbare Energien**“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Weiterhin sind gewerblich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der energetischen Herstellung und Nutzung von Strom, Wärme und Biokohle aus pflanzlichen Rohstoffen wie **Landschaftspflegeholz** und **Waldrestholz** dienen. Die gewerbliche Nutzung und Weiterverarbeitung der im Prozess anfallenden Produkte sind ebenfalls zulässig.

Zulässig sind auch

1. Anlagen zur Trocknung von landwirtschaftlichen Produkten wie z.B. Getreide, Mais, Heu sowie Holz u.a.,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang),
5. ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, das der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe („GH“) höchstens 12 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Gebäudemitte zwischen dem Schnittpunkt des höchsten Punkt des angrenzenden Geländes 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 **Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche für die Versorgung ist eine Trafostation zulässig,

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)**

(1) Gewässerrandstreifen

Der festgesetzte „**Gewässerrandstreifen**“ ist als Grünflächenstreifen mit einer Breite von bis zu 10 m auszubilden. Der Gewässerrandstreifen ist der natürlichen Gewässerentwicklung zu überlassen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Bäume und Sträucher der Weichholzzone

Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Salix alba	Silberweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix fragilis	Bruchweide
Betula pubescens	Moorbirke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinera	Grau- und Aschweide

(2) Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück sind mindestens 10% der Grundflächen, vorzugsweise entlang den Grundstücksgrenzen, als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der nachfolgend angeführten Pflanzenliste verwendet werden. Hierbei hat der Baumanteil mindestens 1/3 zu betragen.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Hinweis:

Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr abschnittsweise zu mähen und das Mahdgut zu entsorgen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

Pflanzenlisten

Bäume I. Größenordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Wildobst (Bäume II. Größenordnung)

Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung
- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm

- Sträucher:
- Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß

DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

5 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht mit einer Breite von bis zu 5 m dient den zuständigen Entsorgungsträger (= Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Mayen) Mayen zur Unterhaltung und Instandsetzung von Einrichtungen der Abwasserbeseitigung. Hierin enthalten ist auch das Betretungsrecht der jeweiligen Flächenteile.

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

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

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

2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Eindeckungsmaterialien

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Die Eindeckungsmaterialien sind in grau, anthrazit und schwarzen Farbtönen zulässig (z.B. RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 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), u.ä. oder vergleichbare Farbkarten).

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind ebenfalls zulässig.

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Nette.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Nette vom 12.11.2014 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG). Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

D 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 DIN 4020 (Quelle: www.beuth.de) durchführen zu lassen.
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 Bauausreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

Ausgefertigt, Mayen, den _____

(Siegel)

(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)