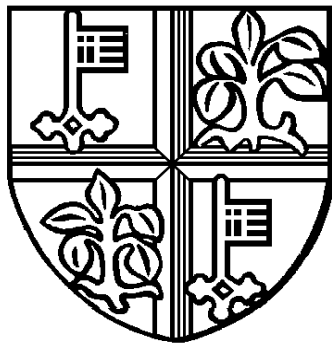


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

Anlage 3  
zu Vorlage  
5646/2019

## **»Unterm Dorf I - Feuer- wehrgerätehaus«**

### **Mayen**



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

1.1 Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO und § 23 BauNVO)**

2.1.1 die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

2.2.1 es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.2.2 die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,5 m festgesetzt

2.2.3 die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 1,5 m und mit Anlagen zur Solarenergienutzung um 0,5 m überschritten werden

2.2.3 der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Industriestraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen)

2.2.4 der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First

#### **2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

2.3.1 die Grundflächenzahl für Hauptgebäudekörper (Feuerwehrgerätehaus) wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt

2.3.2 die Grundflächenzahl für Nebenanlagen (Vorstellfläche, Zufahrten, Stellplatzflächen) wird auf 880 m<sup>2</sup> festgesetzt

2.3.3 die Geschossflächenzahl wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 es wird eine offene Bauweise festgesetzt

### **4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**

4.1 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4.2 Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Rasengittersteinpflaster oder mit Pflaster mit gleichwertiger Versickerungsfähigkeit zu errichten

- 4.3 Stellplatzzufahrten sind mit versickerungsfähigem Rasengittersteinpflaster oder mit Pflaster mit gleichwertiger Versickerungsfähigkeit zu errichten

**5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

**6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 6.1 die öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Straßenverkehr der Industriestraße

- 6.2 eine Erschließung eines Feuerwehrgerätehauses darf nur über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen

- 6.3 in den Bereichen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als ohne Einfahrt- und Ausfahrt dargestellt sind, sind Einfahrten und Ausfahrten jeglicher Art unzulässig

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

- 7.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen

**8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- 8.1 die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer 20 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen

- 8.2 die Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einer mindestens 20 cm dicken Substratschicht extensive zu begrünen

- 8.3 10 % der Fassadenfläche sind zu begrünen (siehe Pflanzliste), hiervon ist mindestens die Hälfte im Bereich der westlichen Gebäudefassade aufzubringen

- 8.4 Flächen, welche nicht zwingend für Vorstellplätze, Stellplätze und deren Zufahrten sowie den Hauptbaukörper genutzt werden, sind mit heimischen Rasenmischungen zu begrünen (Region 7: Rheinisches Bergland), die Rasenflächen sind langfristig als Magerrasen zu entwickeln, maximal zwei Mal pro Jahr ist eine Mahd zulässig

- 8.5 je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste)

**B Hinweise**

**9 Archäologische Verdachtsfläche**

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannt archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21, Abs. 3 DSchG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter [landesarchaeologie-koblenze@dker1p.de](mailto:landesarchaeologie-koblenze@dker1p.de) oder 0261 — 6675 3000 herzustellen. 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 einhundertfünfundzwanzigttausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

**10 Starkregenereignisse**

Ein Starkregenereignis bedeutet große Niederschlagsmengen in kurzer Zeit. Diese Niederschläge haben eine geringe räumliche Ausdehnung und werden als konvektiver Niederschlag bezeichnet, da sie durch starke vertikale Luftströmung (Konvektion) entstehen. Starkregenereignisse sind selten und stellen ein schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar, dies gilt insbesondere für die Sommermonate. Es wird empfohlen bei Bauvorhaben auf der Fläche Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Informationen für Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen können beim Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz eingeholt werden.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister

## **Anhang**

### Pflanzliste – Laubbäume

Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxmus excelsior – Esche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Pyrus communis – Frolzbirne  
Salix caprea – Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus ana - Mehlbeere

### Pflanzliste – Fassadenbegrünung

Actinidia arguta - Stahlegriffel  
Akebia quinata - Akebie  
Aristolochia durior - Pfeifenwinde  
Campsis radicans - Trompetenblume  
Clematis in Arten - Edelrebe  
Euonymus fortunei „Radicans“ - Kletterspindelstrauch  
Hedera helix - Gemeiner Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera in Arten - Geißblatt  
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ - Selbstklimmender Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Schlingenknöterich  
Rosa-Hybriden - Kletterrose  
Vitis-Hybriden - Echter Wein (in Sorten)  
Wisteria sinensis - Glycine, Blauregen