

Bebauungsplan

"Im Vogelsang" 10. Änderung

der Stadt Mayen



Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22 und 23

Gehört zum Verfahren nach § 13a, §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Oktober 2019

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

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



„Im Vogelsang“, 10. Änderung – Stadt Mayen

Oktober 2019

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	22 und 23

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und Hausformen.....	2
1.4 Stellplätze, Carports und Garagen	2
1.5 Nebenanlagen	2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
1.7 Sichtfelder	3
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	3
1.9 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	3
1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestalterische Festsetzungen	5
2.1.1 Dachgestaltung	5
2.1.2 Werbeanlagen.....	5
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	6
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	6
3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
3.1 Maßnahmenfläche „A“	7
3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „B“	7
3.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern „C“	7
3.4 Maßnahmenfläche „D“	7
3.5 Maßnahmenfläche „E“	8
3.6 Maßnahmenfläche „F“	8
3.7 Durchgrünung von Stellplatzflächen.....	8
3.8 Flächenversiegelung und Grundwasserschutz.....	9
3.9 Dachbegrünung	9
3.10 Gestaltung der Vorgartenzone.....	9
4 Hinweise	10
4.1 Archäologie	10
4.2 Baugrund und Bodenschutz	10
4.3 Hinweise zum Artenschutz	10
4.4 Niederschlagswasser.....	10

Anlagen:

Anlage 1: Pflanzliste (*wird zur Offenlage ergänzt*)

Anlage 2: Lärmpegelbereiche

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

(Anmerkung: Für die frühzeitige Beteiligung wird zunächst nur eine Festsetzung der Geschosshöhe vorgenommen. Für die Offenlagefassung werden die Höhen der baulichen Anlagen nach Vorlage der Straßenplanung und von Geländeschnitten mit Terrassierung ergänzt. Es sollen Trauf- und Frischhöhen bezogen auf die Straße festgesetzt werden, wobei nach bergseitiger und talseitiger Lage der baulichen Anlagen unterschieden werden soll.)

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Es sind je nach Einschrieben in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Es sind Einzelhäuser bis maximal 13 m Gebäudelänge, Doppelhäuser mit bis zu 11 m je Doppelhaushälfte und Hausgruppen bis maximal 10 m für ein Gebäude in der Hausgruppe zulässig. Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 32 m nicht überschreiten.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen

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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen dürfen nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Bei Eckgrundstücken muss die Garagenseitenwand mind. 1 m zur angrenzenden Verkehrsfläche Abstand halten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen bis 30 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m². und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 2 m².

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Baugebiet wird die Höchstzahl der Wohnungen mit 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und 1 Wohnung pro Gebäude in einer Hausgruppe festgesetzt.

Beidseitig des Kottenheimer Wegs, gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung, wird die Höchstzahl der Wohnungen mit 9 Wohneinheiten pro Einzelgebäude festgesetzt und im übrigen Plangebiet mit 2 Wohnungen pro Einzelhaus.

1.7 Sichtfelder

(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach Fertigstellung der Straßenplanung für die Offenlagfassung ergänzt.)

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

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach Fertigstellung der Straßenplanung für die Offenlagfassung ergänzt.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz des Außenbereichs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Verkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der Landesstraße L 82 (Auf der Eich) mit einer Höhe von 3,0 m über der Straßenbegrenzung zu errichten. Entlang der Bahnlinie sind die Grundstücke so zu modellieren, dass der Außenwohnbereich 5,0 m über der Bahnlinie liegt.

Bei der Errichtung und Änderung /Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz in Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-1) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind im Anhang und in der Planzeichnung dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A)	resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109
II	60	$R'_{w, res} \geq 30$ dB(A)
III	65	$R'_{w, res} \geq 35$ dB(A)
IV	70	$R'_{w, res} \geq 40$ dB(A)
V	75	$R'_{w, res} \geq 45$ dB(A)

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Es kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis 1:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 25.06.2019 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Stadtverwaltung Mayen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweis 2:

Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (z.B. Balkone oder Loggien) sollten nur zu der von der Landesstraße abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden. Dies wird besonders für die Bereiche, die in der Anlage 2 als Lärmpegelbereich III in orange dargestellt sind, empfohlen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 40° zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sowie für die baulichen Anlagen innerhalb der Versorgungsfläche wird keine Dachneigung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes 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 (2° bis 22°), dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind.

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

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.

Begrünte Dächer sind zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen und Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge zulässig, die angestrahlt werden können.

Ausleger sind nur als Flachtransparente zulässig. Ihre Größe darf eine Höhe von 1,20 m und eine Breite von 0,8 m nicht überschreiten. Ausleger dürfen nur bis zur halben Höhe des ersten Obergeschossfensters am Gebäude angebracht werden.

Bei hinterleuchteten Werbeflächen und Auslegern dürfen lediglich die dekupierten (ausgeschnittenen oder durchgesteckten) Schriftzeichen leuchten, nicht jedoch der Untergrund.

Unzulässig sind:

1. Selbstleuchtende Werbeanlagen
2. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht
3. Werbeanlagen mit grellen Farbtönen (oder vergleichbar): RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 4003 Erikaviolett, RAL 4006 Verkehrspurpur, RAL 4008 Signalviolett, RAL 4010 Telemagenta, RAL 5002 Ultramarinblau, RAL 5005 Signalblau, RAL 5015 Himmelblau, RAL 5021 Wasserblau, RAL 5022 Nachtblau, RAL 6018 Gelbgrün
4. Werbeanlagen an Fenstern (Bemalungen, Beklebungen), wenn diese mehr als 30 % der Fensterfläche bedecken.

2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern sowie Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Fußwege wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedung straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung zusammen von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen als lichtdurchlässige Metallzäune (z.B. Maschendraht oder Stabmattenzaun in grün oder anthrazit) oder Staketenzäune errichtet werden.

Heckenbepflanzungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist für Einfriedungen und Stützmauern unzulässig.

2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften,
Reihenhäuser bis zu einschließlich 2 Wohneinheiten:

für die erste Wohneinheit

2,0 Stellplätze

für die zweite Wohneinheit

entsprechend der Staffelung für
Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten:

für Wohnungen bis unter 40 qm

1,0 Stellplätze je Wohneinheit

für Wohnungen bis unter 60 qm

1,5 Stellplätze je Wohneinheit

für Wohnungen ab 60 qm

2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Gefangene Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie für dieselbe Wohneinheit notwendig sind.

Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeugen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Das gilt auch für Wohngebäude, die oben nicht aufgeführt sind.

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der LBauO) nicht zulässig. Es dürfen keine gefangenen Stellplätze entstehen.

3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Anmerkung: Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die und eine Pflanzliste werden nach Fertigstellung des Fachbeitrages Artenschutz und Naturschutz für die Offenlagefassung ergänzt.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Maßnahmenfläche „A“

Diese Festsetzung wird zur Offenlage auf der Grundlage des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt.

3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „B“

Entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde sind Sträucher nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Gemäß Plan ist in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke anzupflanzen.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 - 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt., 150 - 200 cm

Pflanzverband: 1,00 x 1,0 m, versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind zu mind. 50 % heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecke soll bei etwa 5 % liegen. Koniferen und Tujas sind nur als untergeordnete Einzelpflanzungen zulässig.

3.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern „C“

Entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde ist der vorhandene Bewuchs auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

3.4 Maßnahmenfläche „D“

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 676 qm in einer Breite von mind. 5 m eine Hecke anzupflanzen.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 - 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt., 150 - 200 cm

Pflanzverband: 1,00 x 1,0 m, versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen. Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecke soll bei etwa 5 % liegen.

Zu den Bauflächen ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

Pflanzenliste I - LaubbäumeGroßkronige 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

Pflanzenliste II- Sträucher

Acer campestre	Feldahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel *
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß*
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen *
Ugustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumetorum	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Biberneilrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet
sowie Hedera helix - Efeu, Vinca minor - Immergrün

3.5 Maßnahmenfläche „E“§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan sind auf einer Fläche von ca. 495 qm Ruderalfluren zu sichern bzw. zu entwickeln. Hierzu ist der natürliche Sukzessionsablauf im Abstand von ca. 5 Jahren zu unterbrechen, d.h. die Verbuschung ist durch Mahd und Gehölzbeseitigung im Herbst zu unterbinden. Das anfallende organische Material ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Düngemaßnahmen sind nicht gestattet.

3.6 Maßnahmenfläche „F“

Diese Festsetzung wird zur Offenlage auf der Grundlage des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt.

3.7 Durchgrünung von Stellplatzflächen

Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestsortierung vorgeschrieben:

- Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU

Folgende Bäume sind für die Pflanzung geeignet:

Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten (z.B. `Allershausen`)	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Sorbus aria in Sorten (z.B. „Magnifica“)	Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)	Winter-Linde

3.8 Flächenversiegelung und Grundwasserschutz

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und – zugänge sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterterrassen u. vergleichbares) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Die Anlage von Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. im Bereich der Außenanlagen ist nicht zulässig.

3.9 Dachbegrünung

Garagenflachdächer und Dächer von Carports sind als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,06 m) zu gestalten.

Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Solarenergie oder als begehbare Terrasse genutzt werden.

3.10 Gestaltung der Vorgartenzone

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Der Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist als Grünfläche zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Zuwegungen und Garagen sowie für die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten. Befestigt werden dürfen auch die Flächen für Nebenanlagen.

Die Anlage von Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. ist nicht zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3 Hinweise zum Artenschutz

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird nach Fertigstellung des Fachbeitrages Artenschutz und Naturschutz für die Offenlagefassung ergänzt.)

4.4 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mayen,

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister

Anlage 1:

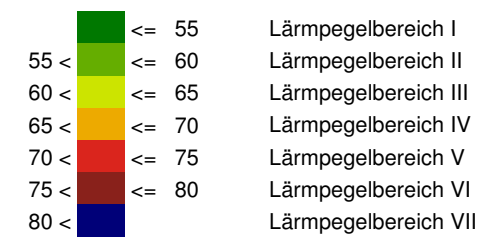
Pflanzenliste für die Maßnahmenflächen A und F (wird zur Offenlage nach Fertigstellung des Fachbeitrages Artenschutz ergänzt)

Anlage 2:

Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau




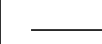

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)



Flur 23

Mayen

Legende

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Emission Schiene
-  Straßenachse
-  Emission Straße

Maßstab 1:1500



Projekt: 19185

B-Plan "Kottenheimer Weg", Mayen

Bearbeiter:

Schindler

Datum:

14.06.2019

Bezeichnung:

Lageplan
DIN 4109 + Gewerbe
Bezug OG