

Textliche Festsetzungen

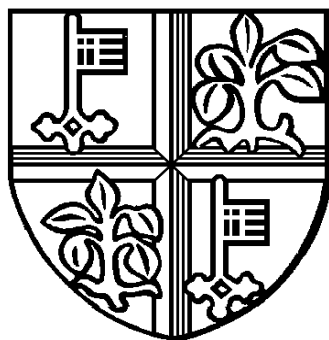
zum Bebauungsplan

Anlage 3
zu Vorlage
6007/2020

»Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III«

(1. Änderung)

Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Tankstellen

1.1.3 Unzulässige Nutzungen

- Einzelhandel
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

1.1.4 Zulässige Lärmemissionskontingente (L_{EK})

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet mit flächenbezogenen Schallleistungsregeln gegliedert. Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

GE1 und GE4 $L_{EK, tags} = 53 \text{ dB(A)/m}^2$

GE1 und GE4 $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$

G2 und GE3 $L_{EK, tags} = 56 \text{ dB(A)/m}^2$

G2 und GE3 $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Für die im Plan dargestellten Gebiete liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Immissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus.}$ ersetzt werden.

Für das gesamte Plangebiet wird nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Das hierfür erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist bei der Bauausführung zu beachten.

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 die maximale Gebäudehöhe in GE1 wird auf 11,0 m festgesetzt
die maximale Gebäudehöhe in GE 2 wird auf 10,0 m festgesetzt
die maximale Gebäudehöhe in GE 3 und GE4 wird auf 8,0 m festgesetzt
- 2.2.2 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 die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise bei untergeordneten technisch notwendigen Anlagen (Antennen, Kaminen, etc.) überschritten werden
- 2.2.4 der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist 243 m NHN (Normalhöhen Null)
- 2.2.5 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 wird auf 0,8 festgesetzt

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

- 3.1 es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, Baukörper dürfen Fassadenbreiten von mehr als 50,0 m haben

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

- 4.1 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 4.2 Auf der Fläche AM 1 und AM 2 sind Stellplätze unzulässig

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
- 5.2 Auf der Fläche AM 1 und AM 2 sind Nebenanlagen unzulässig

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

- 6.1 die öffentliche Verkehrsfläche dient der Einfahrt in das Gewerbegebiet, straßentechnische Erschließungen sind nur über diese Fläche zulässig
- 6.2 die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbindung Wirtschaftsweg dient dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, sowie Fußgängern und Radfahrern

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

7.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden

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

8.1 Ausgleichsmaßnahmen (AM)

Auf der mit **AM 1** gekennzeichneten Fläche sind Hecken anzulegen. Es sind Heckenabschnitte von mind. 8 m Länge mit Baumpflanzungen in offenen Bereichen von 5 – 8 m Länge zu wechseln. Saumbereiche zu Verkehrsflächen sind in einer Breite von ca. 1,00 m zu belassen. Diese und die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Saatgutmischung für kräuterreichen Landschaftsrasen (z.B. RSM 8.1) einzusäen und durch eine Herbstmahd zu pflegen.

Es sind dreireihige Pflanzungen auf Lücke mit Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m anzulegen. Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt, Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen. Die Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

Auf der mit **AM 2** gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhalte-/Versickerungsbecken vorgesehen. Dieses ist als unbefestigtes Erdbecken herzustellen und mit einer Landschaftsrasensaatgutmischung (RSM 8.1) einzusäen. Die umliegenden Flächen sind als Grünland zu unterhalten und durch eine Herbstmahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Weidenutzung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Gehölzpflanzungen sind in Abstimmung mit der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zulässig.

Zur Förderung von Mauereidechsen- und Schlingnatterpopulationen sind Kleinstrukturen zu erstellen. Dies können beispielhaft sein:

Verbesserung Habitat (Steinschüttungen, SO bis SW exponiert, Grundfläche mind. 15 - 30 m², autochthones Gestein, bei der Anlage von mehreren Steinschüttungen max. 30 m Abstand).

Versteckstrukturen (Holzstapel mit mind. zwei m³, mit Folie abgedeckt, Steinhaufen: ca. zehn Steine mit 30 - 50 cm Kantenlänge, auf nährstoffarmem Substrat; bei Steinhaufen Mindestgrundfläche 10 m², Reisighaufen, ca. 1 m lange Teilstücke, mind. 1 m³, mit Draht oder Stahl gebündelt, eingesenkte Steinhaufen 1 m tiefe Grube, ca. 1 m hoher Haufen über Geländeniveau)

8.2 Ersatzmaßnahmen (EM)

EM1: Entnahme von Büschen und dauerhafte Offenhaltung der Flächen, um die Zielsetzung „Hochstaudenfluren“ zu erreichen. Dichter Gehölz- und Waldbestand bleibt bestehen. Maßnahmenfläche: ca. 8.000 m² auf den Grundstücken der Stadt Mayen Flur 2, Parzelle 223/9 (tlw.), 189/5 (tlw.) und 189/4 (tlw.).

EM2: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung). Maßnahmenfläche: ca. 1.500 m² auf den Grundstücken der Stadt Mayen Flur 2, Parzellen 258/5 (tlw.), 946/264 (tlw.) und 947/263 (tlw.).

EM3: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung). Maßnahmenfläche: ca. 2.250 m² auf dem Grundstück der Stadt Mayen Flur 2, Parzelle 82/3 (tlw.).

EM4: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung). Maßnahmenfläche: ca. 1.000 m² auf dem Grundstück der Stadt Mayen Flur 2, Parzelle 265/4 (tlw.).

8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (V1 bis V5)

V1: Zeitliche Beschränkungen der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen oder alternativ Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

V2: Umsiedlung von Reptilien- und Amphibienarten im Landhabitat

V3: Vermeidung der Rückwanderung von Reptilien- und Amphibienarten durch Schutzzaun

V4: Maßnahmen zur Reduzierung optischer Störwirkungen durch angepasste Lichtquellen

V5: Allgemeine Maßnahmen zur Reduzierung akustischer Störwirkungen durch Vermeidung unnötiger Lärmemissionen

8.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (M1):

Um den Erhalt der Lebensraumeignung im räumlichen Zusammenhang der beanspruchten Lebensstätten für Mauereidechse und Schlingnatter zu gewährleisten, wurden im Bereich der ehem. verbuschten Felskuppe des Klingelberges (Mayen, Flur 4, Flst.-Nr.: 142/2) artspezifische Aufwertungsmaßnahmen (Auslichtung der Gehölzbestände) durchgeführt. Diese dienen als Habitat für die o.g. Tierarten, bevor die neuzuschaffenden Lebensstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt sind.

8.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Materialhaltung während der Baumaßnahmen und Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert. 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.

Erhaltung von Bestand und Rodungen

Vorhandener Gehölzbestand ist gemäß Plan zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen Versorger/Betreiber/Eigentümer der vorhandenen Kanäle und Leitungen sowie für die Stadt Mayen festgesetzt. Sie dienen der Sicherung und Pflege der vorhandenen Kanäle und Leitungen. Erweiterungen und Neuverlegungen der Leitungen innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind für die Versorger/Betreiber/Eigentümer sowie für die Stadt Mayen erlaubt. Eine Überbauung der dargestellten Flächen ist unzulässig. Die Anpflanzungen im Bereich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes sind mit dem jeweiligen Versorger/Betreiber/Eigentümer der vorhandenen Kanäle und Leitungen abzustimmen. Hinweis: Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist im Grundbuch einzutragen.

10 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)

Die Maßnahmen AM 1 und AM 2 sowie die Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB werden den Gewerbebauflächen zugeordnet.

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

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

An Fassaden und Dächern von baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig. Hinweis: Remissionswerte geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus Farbtabelle zu entnehmen.

12 Werbeanlagen

Neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und vergl. grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist unzulässig.

C Hinweise

13 Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten oder 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. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

14 Radonprognose

Das Gebiet liegt in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik, hier kann ein erhöhtes bis hohes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Radonmessungen der Bodenluft des Bauplatzes werden empfohlen. Die Ergebnisse können für bauliche Vorsorgemaßnahmen dienen. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Fragen zur Durchführung beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um anonymisierte Zusendung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz.

15 Gründungsarbeiten

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch

ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 festgelegt werden.

16 Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. 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 zu vermeiden.

17 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

18 Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

19 Dachbegrünung

Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zu begrünen.

20 Beleuchtung

Das Beleuchtungsniveau im Plangebiet sollte auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren. Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist. Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum sollte so gering wie möglich sein ($< 0,04$). Die Lichtpunkthöhe sollte niedrig gewählt werden, denn eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

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 – Fiolzbirne
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucupana - Eberesche
Sorbus ana - Mehlbeere

Pflanzliste – Fassadenbegrünung

Actinidia arguta - Stahlegriffel
Akebia aquinata - 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