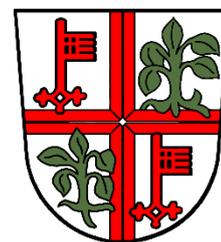


„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“



der Stadt Mayen

Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Allenz
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Mai 2020

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



**„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Allenz	Flur:	4

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 (Landesnenschutzgesetz - 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

Zusätzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen) zu DIN EN 1997-1),
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadt Mayen, Rathaus Rosengasse, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

**„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

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 der baulichen Anlage	1
1.3 Bauweise	2
1.4 Stellplätze und Nebenanlagen, Werbeanlagen	2
1.4.1 Stellplätze und Nebenanlagen	2
1.4.2 Werbeanlagen.....	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
3 Grünordnerische Festsetzungen	3
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	3
3.2 Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück.....	3
3.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers.....	4
3.4 Zuordnungsfestsetzung	4
4 Hinweise	5
4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche.....	5
4.2 Archäologie	5
4.3 Baugrund und Bodenschutz	5
4.4 Hinweise zum Artenschutz	5
4.5 Niederschlagswasser.....	5

Anlagen:

Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete

§ 11 BauNVO

Dem Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Autohof“ zugewiesen. In dem Sondergebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Tankstellen
 - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 185 m²
 - Bistro
 - Waschräume, Duschen etc. zur Körperpflege von Reisenden und Berufsfahrern
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für PKW und LKW
- Werbeanlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen an keiner Stelle der Gebäude die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höhen überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut als oberer Bezugspunkt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu 3 m über der festgesetzten Höhe zugelassen werden.

Im Bereich der in der Planzeichnung separat gekennzeichneten Fläche sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe entsprechend der Einschriebe in der Planzeichnung zulässig.

1.3 Bauweise

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen, Werbeanlagen

1.4.1 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Stellplätze“ zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen in Form von Hochbauten nicht zulässig.

1.4.2 Werbeanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Werbeanlagen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder sich bewegendem bzw. blinkenden Licht sind unzulässig.

Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Hinweisschilder / Transparente mit Veranstaltungshinweisen der Stadt Mayen sind innerhalb der Flächen für Werbeanlagen bis zu einer Größe von 6 m² in der Summe zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

(Anmerkung: Diese Festsetzungen werden nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz und des Umweltberichtes ggfls. noch angepasst.)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Autohofes umzusetzen.

**„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

3.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ggfls. noch angepasst.)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen ist in einem System dezentraler Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 herzustellen sind.

Die Erdbecken sind mit einer mit einer Extensiv-Wiesenmischung zu begrünen.

Je 300 m² Böschungfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum und je 100 m² Böschungfläche ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierzu sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

Hinweis:

Der Nachweis der Rückhaltung und Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Vorhaben separat zu führen.

3.4 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater Bautätigkeit zugeordnet:

(Anmerkung: Die Festsetzung wird zur Offenlage um die Ausgleichsflächen ergänzt.)

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Hinweise zum Artenschutz

Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzbeständen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Glasfronten

Bei neuerrichteten Gebäuden sind große spiegelnde Glasfronten (Fenster) oder Fassaden so zu gestalten, dass ein Vogelschlag auszuschließen ist. Dazu sind z.B. Spezialgläser erhältlich, die im UV-Lichtbereich ein Rasterbild anzeigen.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung soll insektenfreundlich unter Verwendung von Natriumdampflampen oder getaktete LED-Leuchtmittel ausgeführt werden, um ein sich Tottfliegen von vielen Insekten zu verhindern.

4.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

**„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

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, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister

„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen

Mai 2020

Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Flächen zum Anpflanzen	Anteilsbepflanzung im GE (Strauch- / Heister-Pflanzungen)	Baumpflanzungen an Stellplätzen		sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo= Bodendecker
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)		x	x		B II. /He
Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn in Sorten			x		x	x		B II.
Acer platanoides	Spitzahorn			(x)		x	x		B I.
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten			x		x	x		B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)		x	x	x	B II./He
Corylus avellana	Haselnuss	x	x			x	x		Str
Corylus columna	Baum-Hasel			x		x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x			x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x		x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn		x	(x)		x	x		B II./He
Frangula alnus	Faulbaum		x			x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche			(x)		x	x		B I.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x			(x)	x	(x)	Str
Malus in Sorten	Zierapfel			x		x	x		B II.
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne			x		x	x		B II.
Pyrus malus	Wildapfel		x				(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x			x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche	(x)	x	(x)		x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere		x				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x				x	x	Str
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. `Magnifica`)	Robinie in Sorten			x		x	x		B I.
Rosa canina	Heckenrose	x	x			x	(x)		Str
Rubus idaeus	Himbeere		x			x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x			x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x			x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x			x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	(x)	x			x	x		B II./He
Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)	Winter-Linde in Sorten			x		x	x		B I./ B II.
Ulmus-Hybride in Sorten (z.B. `Rebona`)	Ulme in Sorten			x		x	x		B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x			x	x	x	Str