

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"Obere Stehbach II", 1. Änderung, Stadt Mayen

### **Textfestsetzungen**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Bauweise/ Baugrenzen.....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO).....	5
3.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	5
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	5
4.	Hinweise .....	7



## 1. 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 (Planzeichen-verordnung - 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 (Landesnatorschutzgesetz - 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 (Bundesimmissionschutzgesetz - 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), 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



## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO):

Die im MI zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### Kerngebiet (MK und MK1) (§ 7 BauNVO):

Die im MK zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die max. Gebäudehöhe wird im MI auf 10,5m, im MK auf 15 m und im MK1 auf 14 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt zur Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe ist für das MI sowie das MK die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für das MK1 ist als unterer Bezugspunkt die NN-Höhe von 242,5 m anzusetzen.

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

#### Zahl der Vollgeschosse

##### MI:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens II, maximal III. Das oberste Geschoss ist dabei als Dachgeschoss auszubilden.

##### MK:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens III, maximal IV. Das oberste Geschoss ist dabei als Dachgeschoss auszubilden.



MK1:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens III, maximal IV.

### **2.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

MK:

Im MK wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

MK1:

Im MK1 wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei ist im westlichen Bereich eine Grenzbebauung möglich, die übrigen Seiten sind jedoch mit den entsprechenden Grenzabständen gemäß LBauO herzustellen.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese bilden ein Baufenster.

Im MI und MK ist die Firstrichtung des Hauptbaukörpers in der Planurkunde festgesetzt. Für Bauteile und untergeordnete Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich können abweichende Firstrichtungen vorgesehen werden.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

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

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### **3.1.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.



### 3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im

MI und MK: mindestens 38°

MK1: mindestens 10°

Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile wird keine Dachneigung vorgegeben.

### 3.1.3 Dacheindeckung/Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dächer von Gebäuden mit mehr als 22° Neigung sind hinsichtlich der Materialwahl und der Farbe nach Maßgabe der folgenden Absätze zu gestalten:

Im Kernbereich der Innenstadt (Gestaltungszone A) ist ausschließlich Schiefer aus einem heimischen Vorkommen (Eifel) bzw. Schiefer, der in Form, Farbe und Struktur gleich ist, in altdeutscher und deutscher Deckung, sowie in Schuppendeckung zulässig.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Dachneigung (2° bis 22°), dass ausschließlich dunkelgraue Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021) zulässig sind.

Glasdächer sind zulässig, wenn sie von dem direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

Parabolantennen auf Dächern sind zulässig, wenn die Farbgebung der Parabolantennen den Farben des jeweilig zulässigen Bedachungsmaterials entspricht.

Im MK sind zum Boemunding und Marktplatz Dacheinschnitte (Loggien o.ä.) bis zu max. 80 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Diese sind derart in die Dachflächen zu integrieren, dass an den Seiten eine durchlaufende Dachfläche von mind. 1,5m verbleibt. Diese Dachflächen müssen einen Schnittpunkt mit dem aufstrebenden Mauerwerk bilden.

Innerhalb des MK1 ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig.

Das Staffelgeschoss ist umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 1,0m gegenüber allen freien Außenwänden zurückzusetzen. In Ausnahmefällen kann hiervon in geringfügigem Maße auf einer Länge von bis zu maximal 3,0m abgewichen werden.

Der obere Abschluss des Staffelgeschosses darf ausschließlich durch Pultdächer gebildet werden. Diese sind in Abweichung zur Dachgestaltungssatzung zwingend als Gründächer auszubilden.



Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses darf die Gebäudehöhe maximal 3,45 m, gemessen ab Oberkante der Deckenkonstruktion des darunterliegenden Vollgeschosses, erreichen.

#### 4. Hinweise

##### **Archäologie**

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu richten.

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 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

##### **Belange des Denkmalschutzes**

In der unmittelbaren Umgebung des Planbereichs sind Kulturdenkmäler vorhanden (ehem. kurfürstliche Burg, sog. Genovevaburg, Stadtbefestigung (Denkmalzone), hier insb. „Obertor“, Boemundring 6, Marktplatz 40 und Marktplatz 55).

Auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß §13 DSchG wird hingewiesen.

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

##### **Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.**

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.



Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

### **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

### **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mayen während der Dienststunden eingesehen werden

Mayen, den.....

.....  
(Dienstsiegel/Oberbürgermeister)