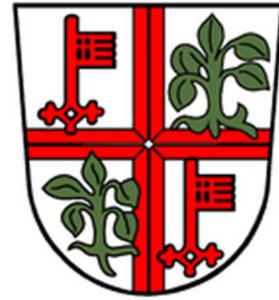


STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN „HECKENBERG TALWEG“ 1. ÄNDERUNG

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Mayen
Bebauungsplan „Heckenberg Talweg“ 1. Änderung
Textfestsetzungen

Stand:

22. Oktober 2020



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO)	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	6
5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	6
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im WA-Gebiet sind gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig und Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 5 sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoß- (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

a) Geschoßflächenzahl

- $GFZ = 1,2$

b) Grundflächenzahl

- $GRZ = 0,4$

c) Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO

Die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt sind,

sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

(2) Berücksichtigung Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen

- a) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Am Heckenberg“) bis Oberkante des Daches.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Am Heckenberg“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente der Erschließungsstraße „Am Heckenberg“.

Die höchstzulässige First- bzw. Gebäudehöhe ist mit **FH/ GH = 10 m** festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

b) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen u.a. kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die zulässige Überschreitung wird je Gebäudeteil auf 2 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt. Lediglich Treppen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten.

c) Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen angrenzender Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) in einer Tiefe von 1 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - unzulässig.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 15% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die offenen Vegetationsflächen, die als Rasen/ Wiese, Stauden und/ oder Gehölze entwickelt werden können, sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(2) Vorgartenbereich

Mindestens 30 % der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks ist als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln und zu pflegen.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Flächen für die Unterbringung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich fließen nicht in diese Berechnung ein.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Anpflanzmaßnahme ist auf den in Absatz 1 definierten Mindestbegrünungsanteil von 15% anrechenbar.

(3) Anpflanzen von Laubbäumen

Auf dem privaten Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige landschaftstypische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(4) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Es sind Dächer bis zu einer höchstzulässigen Dachneigung von 45° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer sind in folgenden RAL-Farbtönen und vergleichbaren Farbtönen zulässig:

- Dunkelgraue bis schwarze und dunkelbraue Farbtöne (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 8015, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017).

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077

Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

Ausgefertigt Mayen, den

(Dirk Meid, Oberbürgermeister)

(Siegel)