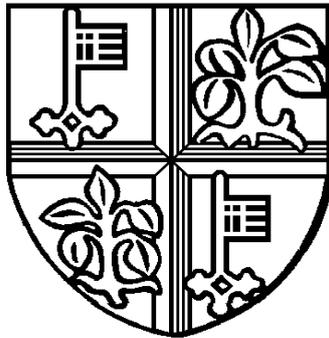


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 4
zu Vorlage
6264/2021/1

»Oberes Nettetal« (1. Änderung) Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung HOTEL und GASTRONOMIE gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit max. 300 Betten
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, Rezeptionen, Büros und Ruheräume
- Außengastronomie, Biergärten
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung Hotel dienende Anlagen und Einrichtungen
- Ladesäulen für Fahrzeuge mit elektronischem Antrieb
- Stellplatzanlagen für Campingmobile und hierzugehörigen Versorgungsanlagen

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 wird auf 12,5 m festgesetzt

2.2.2 die maximale Gebäudehöhe darf auf maximal 15 % der Gesamtdachfläche aller Hauptgebäude ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 2,0 m überschritten werden

2.2.3 der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist 238,0 m NHN (Normalhöhen Null)

2.2.4 der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung/Oberkante Attika und bei geneigten Dächern der First

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3.1 die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Hinweis: Die Grundflächenzahl inkludiert Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.3.2 Flächen, welche mit wasserdurchlässigen Pflasterungen oder ähnlichem gem. 4.6 belegt sind, werden komplett in die GRZ eingerechnet.

2.3.3 die Geschossflächenzahl wird auf 1,8 festgesetzt

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.4.1 es sind im Mindesten zwei Vollgeschosse zu errichten

2.4.2 es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig

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

3.1 die maximalen Fassadenbreiten dürfen 80,0 m nicht überschreiten

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

4.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig, innerhalb der privaten oder öffentlichen Grünflächen, sowie der öffentlichen Verkehrsfläche sind sie unzulässig

4.2 für den Hotelbetrieb sind je vier Betten mindestens ein Stellplatz zu errichten

4.3 für den Gastronomiebetrieb sind je 10 m² Gastraum mindestens ein Stellplatz zu errichten

4.4 für eine Minigolfanlage sind mindestens sechs Stellplätze vorzuhalten

4.4 die minimale Stellplatzbreite bei Stellplätzen in Senkrechtaufstellung wird mit 2,50 m und die minimale Stellplatzlänge wird auf 5,00 m festgesetzt

4.5 bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S.78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 zu übernehmen

4.6 Stellplätze sind bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen (siehe 7.2.3).

5 Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

5.1 Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden

5.2 Dächer oberirdischer Garagen sind zu begrünen, außer sie dienen als Terrassen

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig

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

8.1 Die in der Planurkunde dargestellten Leitungsrechte dienen der Sicherung eines Bach- und eines Mischwasserkanals

8.2 Die Eigentümer der Leitungen, sowie das mit der Pflege und Instandhaltung beauftragte Unternehmen haben das Recht die Fläche zur Instandhaltung, Kontrolle und Pflege betreten und zu befahren sowie Baumaßnahmen in diesem Bereich durchzuführen

Hinweis: Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich und mit einer Baulast zu sichern

8.3 Eine Bepflanzung der Fläche mit tiefwurzelnden Pflanzen ist unzulässig

9 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Erhaltungsmaßnahmen

9.1.1 Die in der Planurkunde und in der unteren Tabelle dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist ein Baum gleicher Baumart an selbiger Stelle zu pflanzen. Der Mindeststammdurchmesser der Ersatzpflanzung muss 0,1 m in 1 m Stammhöhe sein.

Baumart	Alter	Rechtswert	Linkswert	Baumhöhe	Umfang	Durchmesser
Bergahorn	35	3733056.288	5577414.083	15	1,13	0,36
Bergahorn	unbekannt	373051.113	5577420.726	13	0,74	0,24
Spitzahorn	50	373043.373	5577428.962	19,5	1,65	0,53
Winterlinde	120	373051.065	5577437.202	23	3,84	1,22
Winterlinde	120	373051.599	5577451.990	24	2,69	0,86
Winterlinde	120	373031.808	5577444.949	24	3,18	1,01

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Oberes Nettetal« (1. Änderung),Mayen

Winterlinde	120	373041.559	5577462.839	24	2,92	0,93
Ulme	20	373021.565	5577458.903	12	0,53	0,17
Vogelkirsche	25	3733017.432	5577462.469	12	1	0,32
Rotblühende Kastanie	25	372970.890	5577417.296	10	1,01	0,32
Rotblühende Kastanie	25	372962.515	5577425.66	10,5	0,82	0,26
Rotblühende Kastanie	25	372953.029	5577433.866	10,5	0,95	0,30
Hainbuche	25	372953.754	5577456.257	6	0,49	0,16
Hainbuche	25	372960.181	5577461.943	7,5	0,65	0,21
Spitzahorn	40	372968.679	5577471.039	14,5	1,34	0,43
Spitzahorn	40	372971.633	5577473.558	14	1,1	0,35
Spitzahorn	40	372976.338	5577478.892	12	1,29	0,41
Hainbuche	30	373013.536	5577464.814	9	0,91	0,29
Hainbuche	30	373012.265	5577467.118	12	0,85	0,27
Winterlinde	120	373005.989	5577477.366	22	3,85	1,22
Spitzahorn	80	373014.648	5577487.057	21	2,70	0,86
Rotblättrige Kirschpflaume	40	373018.302	5577494.763	6,5	1,20	0,38
Winterlinde	120	373008.293	5577510.492	20	3,30	1,05

9.1.2 bauliche Anlagen jedweder Art müssen zu den in der Planurkunde und der Tabelle dargestellten Bäumen einen ausreichenden Abstand einhalten, damit die Bäume sich weiterhin gut entwickeln können. Der notwendige Abstand ist in Abstimmung mit dem Betriebshof der Stadt Mayen (Baumgutachter) zu bestimmen.

9.1.3 Die in der Planurkunde dargestellte 2,5 m breite private Grünfläche entlang des Kunstrasenplatz und der Bürresheimer Straße ist anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Auf der Fläche sind nur einheimische Gehölze gem. Pflanzliste zulässig. Eine lebendige Einfriedung mit einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste auf den privaten Grünflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig

9.2 Ergänzende Maßnahmen

9.2.1 Bei notwendigen Entfernungen (Roden) eines oder mehrerer in der Planurkunde bzw. in der Tabelle dargestellten Bäume durch die Errichtung eines Hauptbaukörpers ist der entfernte Baum an anderer Stelle innerhalb des Baugebietes, oder wenn hier nicht möglich auf einer Fläche innerhalb des Stadtgebietes Mayen in Einvernehmen mit der Stadt Mayen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist vor der Rodung des Baumes zu erbringen. Die Ersatzpflanzung ist baurechtlich zu sichern. Eingriff- und Ersatz sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und bei den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Der Durchmesser des vorhandenen zu entfernenden Baumes wird auf 1,0 m Höhe ermittelt. Der gemessene Wert wird durch zwei dividiert. Diesen Durchmesser muss der neue Baum aufweisen.

Für Bäume mit einem Durchmesser von mehr als 0,75 m können mehrere Bäume gepflanzt werden, welche in Summe auf einen Stammdurchmesser von der Hälfte des zu fällenden Baumes kommen.

Rechenbeispiel: Der zu entfernende Baum weist einen Durchmesser von 1,0 m auf, der Ersatzbaum/bäume muss insgesamt mindestens 0,5 m Durchmesser aufweisen. Möglich wären alternativ fünf Bäume mit 0,1m Durchmesser; oder drei Bäume mit je 0,17 m; oder Bäume mit verschiedenen Durchmessern.

Bäume, welche als Ersatzpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden, müssen über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Mayen gesichert werden. Zusätzlich kann die Stadt eine Grunddienstbarkeit und/oder eine Baulast für die Sicherung der Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der Ersatzpflanzung fordern. Die Stadt Mayen übernimmt die Kompensation des Eingriffes. Die tatsächlichen Kosten (Pflanzungskosten, Personalkosten, Eintragung der Maßnahme in das LANIS, etc.), welche der Stadt durch die Kompensation entstehen, sind durch den Verursacher zu tragen, dies ist Regelungsgegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Die Stadt Mayen verpflichtet sich die Kompensation, zur naturschutzrechtlichen Sicherung, in das Kompensationsverzeichnis LANIS einzutragen.

Hinweis: Sollte durch die Errichtung des Hauptgebäudes ein Eingriff auf den schützenswerten Baumbestand gegeben sein, muss vor Baubeginn die Ersatzpflanzung und die baurechtliche Sicherung dieser erfolgt sein. Dies ist in den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung durch die Bauordnungsbehörde der Stadt Mayen einzutragen.

- 9.2.2 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° von Hauptbaukörpern sind extensiv mit einer Substrattiefe von mindestens 0,1 m zu begrünen. Technische Anlagen sind, wenn es technisch notwendig ist von dieser Festsetzung ausgenommen. Ein Befreiungsantrag innerhalb des Bauantrages ist zu stellen
- 9.2.3 Dächer von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv mit einer Substrattiefe von 0,1 m zu begrünen.
- 9.2.4 Stellplätze sind bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

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

10 Festsetzung über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

10.1 Dächer

- 10.1.1 es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 2° - 40° zulässig

- 10.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° von Hauptbaukörpern sind extensiv mit einer Substrattiefe von mindestens 0,1 m zu begrünen. Technische Anlagen sind, wenn es technisch notwendig ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 10.1.3 bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind ausschließlich Schiefer, 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
- 10.1.4 Dachgauben sind allgemein zulässig

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 (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

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. Werbeanlagen sind nur indirekt zu beleuchten, selbstleuchtende Werbeanlagen sind somit unzulässig.

13 Äußere Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 13.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden
- 13.2 unbebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Der Anteil sichtbarer Steine (z. Bsp. Steingärten, Schottergärten) darf nicht mehr als 2 % des gesamten Baugrundstückes betragen. Diese Flächen dürfen nicht durch Filzmatten, Fliese oder ähnliches unterbaut werden. Generell müssen alle unbebauten Flächen versickerungsfähig sein

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

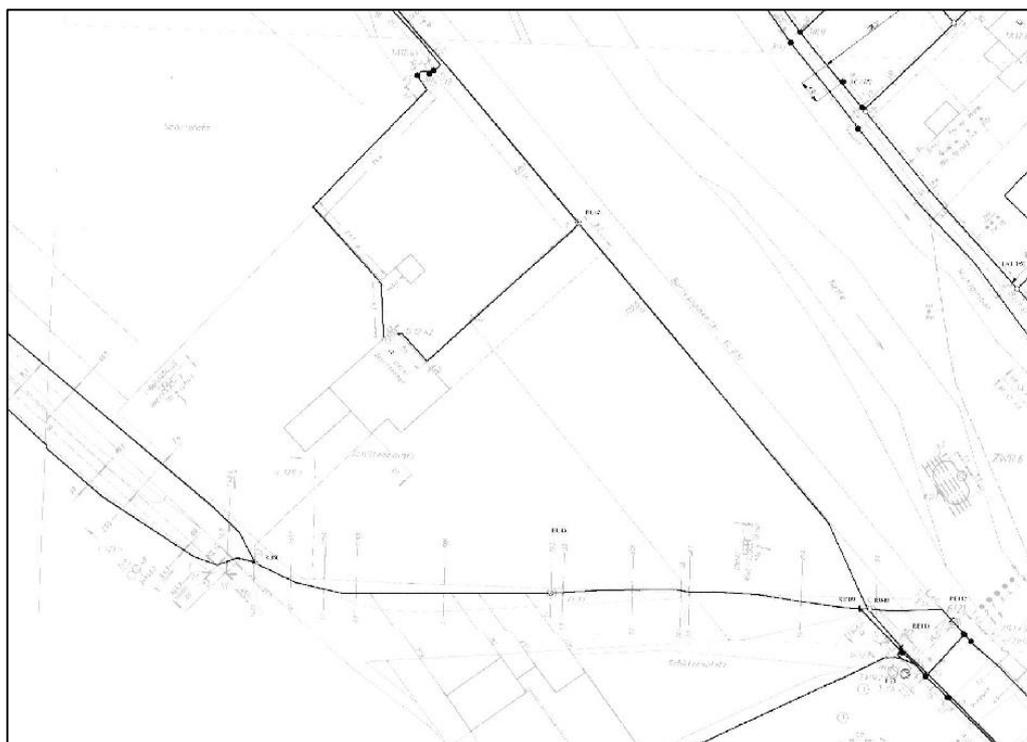
Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

19 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.

20 Umlegung oder Baufeldfreimachung bei Anlagen von Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Zuge von Umlegungen oder Baufeldfreimachungen im Bereich der Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH (siehe Abb.) ist drei Monate vor Baubeginn die Vodafone Kabel Deutschland GmbH unter folgender Emailadresse zu benachrichtigen: TDRA.SWESchborn@Vodafone.com.



21 Kampfmittel

Aufgrund der früheren Nutzung des Schützenplatzes ist es möglich, dass Munitionsreste und Ähnliches im Boden verblieben sind. Die vom Schützenplatz und den Geschossfangwällen im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmassen sind auf Munitions- und Patronenreste zu untersuchen. Die Analytik muss auf die relevanten Parameter abstellen. Das Abraummaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Unabhängig von der möglichen Vorbelastung des Geländes durch Schützentätigkeiten wird die Belastung des betroffenen Geländes mit Munition des Zweiten Weltkriegs, insbesondere Bomben und Bombenresten wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Bahnviadukt als sehr hoch eingeschätzt. Das Viadukt wurde bis zu seiner endgültigen Zerstörung im Februar 1945 über den Zeitraum 1944/45 durch zahlreiche Bombenangriffe angegriffen. Inwieweit in der Vergangenheit vor/bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Kampfmittelvorerkundungen durchgeführt wurden, ist unbekannt.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)
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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Oberes Nettetal« (1. Änderung),Mayen

Prunus padus – Traubenkirsche
Pyrus communis – Flolzbirne
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
Vitus-Hybriden - Echter Wein (in Sorten)
Wisteria sinensis - Glycine, Blauregen