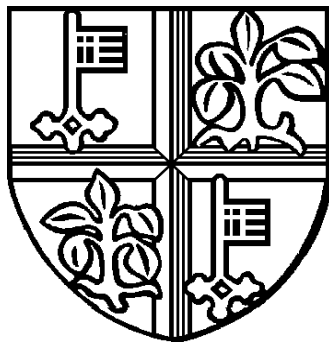


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

»Polcher Straße II«

Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet I (GE I) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

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

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Jeweils nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden und bei Einzelnachweis der schalltechnischen Verträglichkeit:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Unzulässige Nutzungen

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird,
- Sexkinos,
- Einzelhandel, dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.2 Gewerbegebiet II (GE II) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO

1.2.1 Zulässige Nutzungen

- Lagerplätze,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck dienen,
- Stellplätze.

1.2.2 Unzulässige Nutzungen

- Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Polcher Straße II« ,Mayen werden.

- 2.2.3 Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist 228,0 m ü. 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 (max. 240,5 m ü. NHN).

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

- 2.3.1 Die Grundflächenzahl wird im GE I auf 0,95 und im GE II auf 0,65 festgesetzt.
- 2.3.2 Flächen von Hauptgebäuden mit vollständiger Dachbegrünung mit einer Substrattiefe von mindestens 0,25 m müssen nur zu 50 % in die GRZ einberechnet werden.

Hinweis: Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

- 2.3.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche dieser Anlagen bleibt der Grad der Versiegelung (wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundener Kies o.ä.) unberücksichtigt.

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

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 100,00 m nicht überschreiten.

4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Teilflächen A bis E. Stellplätze sind innerhalb der privaten oder öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Polcher Straße II« ,Mayen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Für die Teilflächen D,E,F und H wird die Entwicklung einer artenreichen Grünfläche mit standortgerechten Gräsern und Kräutern festgesetzt. Die Hälfte dieser Flächen ist durch eine Mahd im September eines jeweiligen Jahres von Gehölzen freizuhalten. Eine Hälfte der Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

7.2 Stellplatzanlagen im GE II sind je fünf Stellplätzen mit mindestens einem mittelkronigen Baum (Baum II. Ordnung) zu gliedern. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abhang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Es sind:

- 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter (Produkt z.B. Fa. Schwegler (Einflugloch 4* 28mm, 4* 34mm, 1*70mm, 1*120mm)),
- 1 Kunsthorst (Produkt z.B. Fa. Schwegler),
- 10 künstliche Fledermausquartiere (Produkt z.B. Fa. Schwegler 5* Spaltenkasten – 5* Höhlenkasten)

möglichst Standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

B Hinweise

10 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).

11 Radonprognose

(Ergänzung folgt im weiteren Verfahren....)

12 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.

13 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

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

14 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.

15 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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Polcher Straße II« ,Mayen
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.

16 Kampfmittel

(Ergänzung folgt im weiteren Verfahren....)

17 Erdgeschichtliche Funde

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16- 20
DSchG RLP hingewiesen und darum gebeten, über den Beginn von Erdar-
beiten rechtzeitig (zwei Wochen vor Beginn) die Generaldirektion Kulturelles
Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte zu informie-
ren. Die Anzeige des Baubeginns ist an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die
folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032 zu richten.

18 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse

Rodungszeitenbeschränkung und Quartierkontrolle:

Die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Hinblick auf den Zeitpunkt
von Gehölzrückschnitten oder Beseitigungen von Gehölzen zum Schutz gehölz-
/gebüsch- und höhlenbrütender Vögel und von Fledermäusen (Rodungszeit-
raum somit von Anfang Oktober bis Ende Februar) sind zu beachten.

Außerhalb dieses Zeitraums ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Gehölz-
bestandes durch eine versierte Fachkraft durchzuführen, um mögliche Bruten
von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten bzw. mögliche neu entstandene
Sommerquartiere für Fledermäuse innerhalb der Strukturen ausschließen zu
können.

Auch im Winterhalbjahr (Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) muss
im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Baumbestandes mit Winterquartierpoten-
zial erfolgen (dies betrifft Bäume mit einem Bruthöhen-Stammdurchmesser von
> 40 cm), um Winterquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Sollten im
Zuge der Quartierkontrolle besetzte Quartiere oder Bruten nachgewiesen wer-
den, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde über die weiteren Schritte
und Maßnahmen zu halten sowie die Entfernung der Gehölze zu unterbrechen
bzw. zu verschieben.

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
Prunus padus – Traubenkirsche
Pyrus communis – Fiolzbirne
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzliste – Fassadenbegrünung

Actinidia arguta - Stahlgrieffel
Akebia quinata - 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