

---

# STADT MAYEN



## BEBAUUNGSPLAN „KIRCHERSHOF“ MAYEN/ MAYEN-HAUSEN

– TEXTFESTSETZUNGEN –

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Satzung nach § 10 (1) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Kirchershof“  
Mayen/ Mayen-Hausen  
Stadt Mayen

**Stand:**

31.08.2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (4) BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....	4
3	Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) .....	5
4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB).....	5
5	Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	6
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO).....	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) .....	7
2	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	7
C	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB .....	7
1	Überschwemmungsgebiet .....	7
2	Starkregen - Risikogebiet.....	8
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	8

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)

#### (1) Zweckbestimmung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Landwirtschaft und Erneuerbare Energien**“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Weiterhin sind gewerblich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der energetischen Herstellung und Nutzung von Strom, Wärme und Biokohle aus pflanzlichen Rohstoffen wie Landschaftspflegeholz und Waldrestholz dienen. Die gewerbliche Nutzung und Weiterverarbeitung der im Prozess anfallenden Produkte sind ebenfalls zulässig.

Insgesamt darf eine installierte elektrische Leistung von 900 kW und eine thermische Leistung von 1.500 kW (1,5 MW) nicht überschritten werden.

Zulässig sind auch

1. Anlagen zur Trocknung von landwirtschaftlichen Produkten wie z.B. Getreide, Mais, Heu sowie Holz u.a.,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang),
5. ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, das der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

#### (1) Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

#### (2) Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe („GH“) höchstens 12 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Gebäudemitte zwischen dem Schnittpunkt des höchsten Punkt des angrenzenden Geländes und den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Dachhaut.

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung wie etwa Siloanlagen, Schornsteine u.ä. bis zu einer Höhe von 15 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Je Einzelanlage darf eine Grundfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. In der Summe der Einzelanlagen dürfen höchstens 5 % der festgesetzten Grundfläche beansprucht werden.

### **3 Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche für die Versorgung ist eine Trafo-Station zulässig,

### **4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)**

#### **(1) Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine private Fläche für die Rückhaltung der im Bebauungsplan anfallenden Niederschlagswasser zulässig.

Diese Fläche dient der Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser.

Das Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für wechselfeuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

#### **(2) Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke**

Auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück sind mindestens 10% der Grundflächen, vorzugsweise entlang den Grundstücksgrenzen, als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der nachfolgend angeführten Pflanzenliste verwendet werden. Hierbei hat der Baumanteil mindestens 1/3 zu betragen.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Hinweis:

Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr abschnittsweise zu mähen und das Mahdgut zu entsorgen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

#### Pflanzenlisten

##### Bäume I. Größenordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

#### Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Wildobst (Bäume II. Größenordnung)

Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

#### Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung
- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Sträucher:
- Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

#### Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß

DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

## **5 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die festgesetzten Leitungsrechte mit einer Breite von bis zu 5 m dienen den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern (= Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Mayen und Stadtwerke Mayen GmbH) zur Unterhaltung und Instandsetzung von Einrichtungen der

Ver- und Entsorgung. Hierin enthalten ist auch das Betretungsrecht der jeweiligen Flächenteile.

---

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Hochglänzende (= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.

### **2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### Eindeckungsmaterialien

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Die Eindeckungsmaterialien sind in grau, anthrazit und schwarzen Farbtönen zulässig (z.B. RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), u.ä. oder vergleichbare Farbkarten).

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind ebenfalls zulässig.

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind nicht zulässig.

---

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB**

---

### **1 Überschwemmungsgebiet**

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Nette.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Nette vom 12.11.2014 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG). Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

Nach § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 (5) WHG bei vorliegenden Voraussetzungen im Einzelfall eine Genehmigung erteilen.

Die Schutzvorschriften für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG sind zu beachten.

## 2 Starkregen - Risikogebiet

In den Bebauungsplanunterlagen erfolgt i.S. einer Starkregenvorsorge eine Kennzeichnung als Risikogebiet nach § 9 (6a) BauGB.

In der Planvollzugsebene ist die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung und Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks zu berücksichtigen.

Es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Hochwasserentstehungsgebiet bzw. Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers u.a. zu berücksichtigen.

Weitergehende Informationen können unter dem Link „[sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge](http://sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge)“ entnommen werden.

---

## D 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 (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird empfohlen.

3. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 sowie DIN 18915 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](http://www.beuth-verlag.de)).
4. 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, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, 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.



5. Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LBG) hat mit Schreiben vom 19.07.2019, Az.: 3240-0793-19/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Dachschiefergewinnungsbetriebs „Katzenberg“ liegt.

Der Betreiber ist die Firma I.B. Rathscheck Söhne KG Moselschiefer-Bergwerke.

Der Abbau im Dachschieferbergwerk wurde eingestellt. Dem LBG liegt ein Abschlussbetriebsplan vor, der sich derzeit im bergrechtlichen Genehmigungsverfahren befindet.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bergbau dokumentiert ist.

Die Grubenbaue (Strecken) der Dachschiefergrube „Katzenberg“ befinden sich jedoch unmittelbar östlich des Plangebiets in einer Treufe von ca. 100 m. Die Gewinnungsbereiche von Dachschiefer liegen ab ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Für die vollständige Kompensation wird das dem Flurstück, Nr. 104/18 tlw., Flur 5, Mayen herangezogen.

Auf einem Flächenanteil von mindestens 3.670 m<sup>2</sup> ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen sowie ein naturnaher Gewässerrandstreifen bzw. extensiver Feuchtwiese zu entwickeln. Dies gilt für den unmittelbar an der Nette gelegenen Flächenteil.

Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Verfügbarkeit gegeben ist.

Die Regelungen zur Umsetzung, Pflege sowie zur dauerhaften Unterhaltung und Sicherung werden gemäß § 1a (3) BauGB in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mayen und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser ist vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in unterschriebener Form vorzulegen. Die Umsetzung und Unterhaltung erfolgt auf Kosten des Eigentümers. Ferner ist eine Grunddienstbarkeit zur dinglichen Sicherung einzutragen.

Weitergehende Einzelheiten sind in Kapitel B 2.1.6 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan enthalten.

Ausgefertigt, Mayen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Dirk Meid, Oberbürgermeister)