
STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN „OBERES NETTETAL I“ (4. 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:

Satzung nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Mayen
Bebauungsplan „Oberes Nettetal I“ (4. Änderung)
Textfestsetzungen

Stand:

04. November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO) sowie Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	5
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	5
5	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	5
B	KENNZEICHNUNG NACH § 9 (6A) BAUGB	6
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist mit der Zweckbestimmung „Multifunktions-Sporthalle“ festgesetzt.

Sie dient im Wesentlichen der Unterbringung eines Gebäudes für den Tennissport und weiteren Ballspielarten wie z.B. Cage-Soccer, Fußball-Tennis u.a.

Auch sind Freiluft-Kleinspielfelder für sonstige Sport- und Spielarten wie z.B. die Unterbringung einer Fläche für Boule, Beach-Volleyball u.ä., die hinsichtlich ihrer Grundfläche der definierten Hauptnutzung untergeordnet sind, zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der organisierte Wettkampfsport ebenso zulässig wie nicht wettkampforientierte Sport-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten.

Zulässig sind auch folgende Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen:

1. Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Außengastronomie (= „Vereinsheim“) mit höchstens 100 Sitzplätzen gesamt,
2. Sanitäts- und Umkleieräume mit Duschen, Toiletten u.ä.,
3. Funktions- und Abstellräume für die Unterstellung von Trainings- und Spielgeräten,
4. die der Fläche für Sport- und Spielanlage dienenden Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder,
5. befestigte Terrassen, Freisitze und Wege für die innergebietsliche Erschließung,
6. Einfriedungen und
7. untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,9$ festgesetzt.

Der § 19 (4) Satz 1 BauGB gilt uneingeschränkt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit $FH = 259,0$ m ü.NN festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt ermittelt:

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe (= 246,60 m üNN) bis Oberkante des Daches. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt $FH = 259,00$ m üNN.

Die Höhe baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, wird ermittelt zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können ausnahmsweise unselbständige Gebäudeteile und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsröhre, Antennen u.ä. auf einer Fläche von höchstens 10% der überbaubaren Grundstücksfläche die festgesetzte Höhe über NHN bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 261,50 m üNN m überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO) sowie Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (siehe Planeinträge „Na“ und „St“) zulässig.

Einfriedungen können ausnahmsweise außerhalb der vorgenannten Flächen zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von maximal 2 m haben und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form ausgeführt werden.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des Grundstücks der Sport- und Spielanlage.

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

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, innergebietliche Wege, Sitz- und Aufenthaltsflächen u.ä. sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

B KENNZEICHNUNG NACH § 9 (6A) BAUGB

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde, hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die Starkregenkarte des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Demnach verläuft südöstlich des Plangebiets ein Sturzflut-Entstehungsgebiet „Begrländ“ (Klasse: gering) mit einem Einzugsgebiet von 2.500 m² bis 5.000 m².

In der Planvollzugsebene ist durch den privaten Bauherren die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung und Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks zu prüfen und im Bedarfsfall berücksichtigen.

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“ entnommen werden.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

2. 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).

3. 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.

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Das Rodungsverbot gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.

8. Vorsorglich sollen die Bauarbeiten vor Brutbeginn im Herbst oder Winter erfolgen.

9. Bei Ermittlung und Bewertung von möglichen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung - Sportstättenbeleuchtung“ zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 zu berücksichtigen (Kapitel 6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung).

10. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am „Eiterbach“ (Gewässer III. Ordnung) im 10 m – Bereich einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedarf.

11. Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth.de .

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Mayen, den _____

(Dirk Meid, Oberbürgermeister)