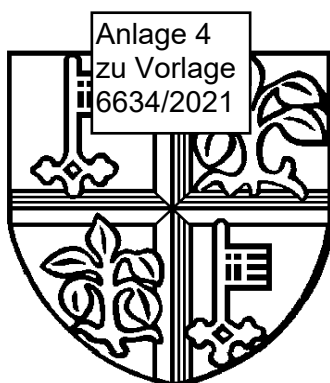


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

## **»Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen**



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung),  
Mayen-Hausen

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO) .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	5
4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO) .....	5
5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) .....	5
6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	5
7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	5
8	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	5
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .....	6
10	Gebiete, in denen bei Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen umgesetzt werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2) .....	6
11	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 17 und 26 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	7
B	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).....	8
12	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO).....	8
13	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	8
14	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO) .....	8
C	Hinweise .....	9
15	Denkmalschutz.....	9
16	Radonprognose.....	9
17	Gründungsarbeiten.....	9
18	Maßnahmen zum Bodenschutz.....	9
19	Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.....	9
20	Sammlung von Niederschlagswasser.....	10
21	Beleuchtung .....	10
22	Baumaterialien .....	10
23	Beheizung von Gebäuden .....	10
24	Ausstattung von Carports und Garagen .....	10

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet [Ge] gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und/oder gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind mit max. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnung ist zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnung. Es ist maximal eine Wohnung je Betrieb zulässig
- Anlagen für soziale Zwecke

1.1.3 Unzulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- selbstständige Garagenhöfe
- Wohnwagen und Wohnmobilstellplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bürgerhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Zulässige Nutzungen

- Bürgerhäuser
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, Rezeptionen, Büros und Ruheräume
- Außengastronomie, Biergärten
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung Bürgerhaus dienende Anlagen und Einrichtungen
- Ladesäulen für Fahrzeuge mit elektrischen Antrieb

**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

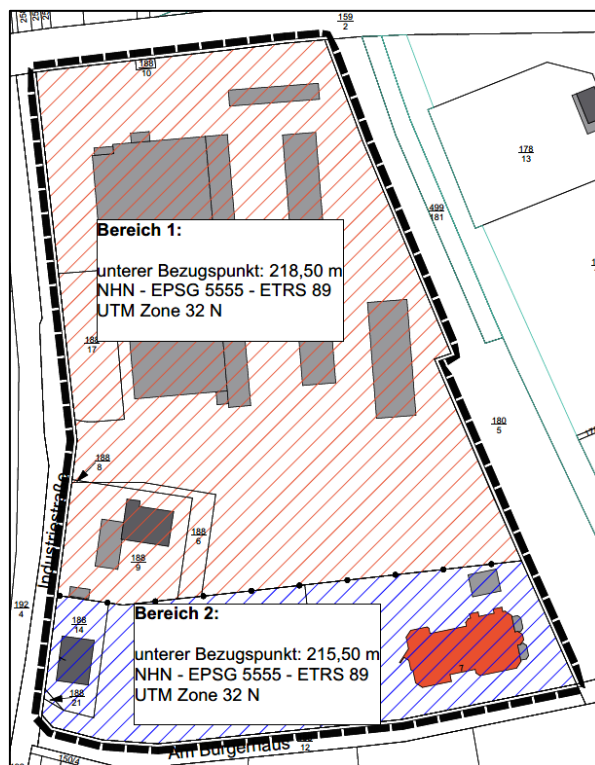
## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

#### 2.2.1 die max. Gebäudehöhe wird auf 12,00 m festgesetzt

#### 2.2.4 als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe gilt: Normalhöhennull (NHN). Das Referenzsystem für die Feststellung des unteren Bezugspunktes ist EPSG 5555 – ETR 89/UTM Zone 32 N

##### 2.2.4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten zwei untere Bezugspunkte, diese sind auf der Abbildung unten dargestellt:



##### 2.2.4.2 Für den Bereich 1 gilt als unterer Bezugspunkt NHN 218,50 m

##### 2.2.4.3 Für den Bereich 2 gilt als unterer Bezugspunkt NHN 215,50 m

#### 2.2.5 der obere Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe ist der First

### 2.3 Grundflächenzahl [GRZ], Baumassezahl [BM], (§§ 16 - 21 BauNVO)

#### 2.3.1 die GRZ wird auf max. 0,6 festgesetzt, als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte GE-Fläche des jeweiligen Baugrundstückes relevant

#### 2.3.2 eine Befreiung oder Ausnahme gem. § 31 BauGB von den Festsetzung der GRZ sind nicht möglich

#### 2.3.3 Flächen, welche mit wasserdurchlässigen Pflasterungen oder Ähnlichem belegt sind, sind komplett in die GRZ einzurechnen

2.3.3 die BM wird auf max. 6,0 festgesetzt

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

3.1 es wird in eine abweichende Bauweise von max. 100,00 m Fassadenbreite festgesetzt, Rücksprünge an der Fassade von bis zu 3,00 m werden zur Gesamtfassade hinzugerechnet

### **4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig

4.2 je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite, max. dürfen die Stellplätze 5,25 m Tiefe und 2,70 m Breite haben. Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen der Spitzenabflusswert  $C_s$  darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert  $C_M$  bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen

4.3 je Fahrzeug (PKW) müssen Garagen im Mindesten 5,50 m Tiefe und 3,00 m Breite, max. dürfen die Garagen 7,00 m Tiefe und 4,00 m Breite haben. Garagen sind mit mindestens 0,10 m dicken Substrat extensiv zu begrünen

4.4 bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S.78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu übernehmen (siehe Begründung)

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

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

### **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1 die öffentliche Verkehrsfläche dient der Errichtung eines Kreisverkehrs im aktuellen Kreuzungsbereich L 98/Industriestraße

### **7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

7.1 die dargestellte Versorgungsfläche dient als Standort einer Transformatorenstation

### **8 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

8.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen

8.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden

- 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 9.1 Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Substratdicke von 0,1 m extensiv zu begrünen
- 9.2 Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, der Spitzenabflusswert  $C_s$  darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert  $C_M$  bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen
- 9.3 mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen Standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend im Bereich der Pflanzfläche B. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind zwei Laubbäume II. Ordnung und 15 Sträucher zu setzen. Die Laubbäume II. Ordnung müssen einen Abstand von mindestens 8,00 m zu einander haben
- 9.4 die Pflanzfläche B dient der Eingrünung des Baugebiets. Hier sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten, die bepflanzte Fläche ist auf die 20 % Baugrundstücksfläche gem. Punkt 9.3 anzurechnen
- 9.4.1 zulässig sind folgende Bäume und Sträucher:
- Bäume I. Ordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde
- Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
- Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Brombeere, Himbeere, Salweide, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball
- 9.5 die Pflanzfläche A ist im Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang sind die Pflanzen adäquat mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 9.4.1 zu ersetzen, im Bestand sollten auf der 123 m<sup>2</sup> großen Fläche im Mindesten zwei Bäume I. oder II. Ordnung und 15 Sträucher sein.
- 10 Gebiete, in denen bei Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen umgesetzt werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)**
- 10.1 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren
- 10.2 die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche
- 10.3 die Pflicht nach Absatz 10.1, 10.2 gilt nicht für unterirdische Bauten, Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,

Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren

10.4 nach In-Kraft-Treten des Solargesetzes Rheinland-Pfalz werden die Festsetzungen des gesamten Punktes 10 ungültig

**11 Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 17 und 26 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

11.1 Böschungen dürfen eine max. Höhe von 3,00 m und einen max. Böschungswinkel von 45° aufweisen. Zwischen zwei Böschungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten

11.2 Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 2,00 m haben. Zwischen zwei Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten

11.3 eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist unzulässig. Böschungen und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zueinander einhalten.

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

**12 Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

12.1 Dächer

12.1.1 es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig

12.1.2 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. Bei Dachneigungen zwischen 2° und 22° sind ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig.

12.1.3 Solar- oder PV-Anlagen sind zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten

**13 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

**14 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbeanlage von max. 5 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Traufhöhe nicht überragen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig.



C Hinweise

**15 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](mailto: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).

**16 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.

**17 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.

**18 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.

**19 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

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

## **20 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.

## **21 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.

## **22 Baumaterialien**

es wird empfohlen bei der Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen recyclingfähige Materialien zu nutzen.

## **23 Beheizung von Gebäuden**

es wird empfohlen für die Beheizung von Hauptbuanlagen erneuerbare Energieträger (wie Pellets, PV, Solar, Geothermie, etc.) zu nutzen. Für Informationen zum Nutzen dieser Energieformen können sich Bauherren unter der kostenfreien Energiehotline 0800 60 75 600 sowie per mail unter [energie@vz-rlp.de](mailto:energie@vz-rlp.de) mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz informieren. Es gibt zudem die Möglichkeit über die Stadt Mayen einen persönlichen Termin mit einem Energieberater unter der Nummer: 02651 88 2401 zu vereinbaren.

## **24 Ausstattung von Carports und Garagen**

es wird empfohlen Garagen und Carports mit Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen (sog. Wallboxen) auszustatten. Neben ausreichenden Stellplätzen und Garagen für PKW sollten auch für Fahrräder geeignete Flächen gem. den Vorschriften nach LBauO § 47 Abs. 1 Satz 6 hergestellt werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung),  
Mayen-Hausen

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

Dirk Meid  
Oberbürgermeister