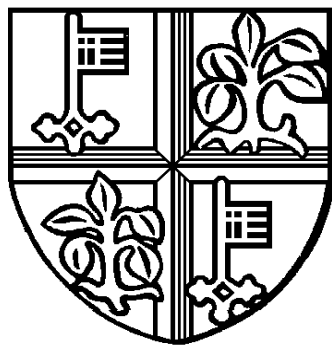


# Begründung zum Bebauungsplan

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



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereich	4
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	5
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	6
2.4	Vorhandenes Planrecht/angrenzendes Planrecht	7
2.5	Schutzgebiete	10
2.6	Verkehrliche Erschließung	11
2.7	Denkmalschutz	12
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	13
2.9	Altablagerungen	13
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption</b>	14
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	14
4.1	Gewerbegebiet [Ge] gem. § 8 BauNVO	14
4.2	Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbindung Bürgerhaus	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Bauweise	18
4.5	Stellplätze und Garagen	18
4.6	Nebenanlagen	19
4.7	Verkehrsflächen	20
4.8	Versorgungsflächen	20
4.9	Versorgungsanlagen und -leitungen	20
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4.11	Gebiete, in denen bei Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen umgesetzt werden müssen	21
4.12	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern	21
4.13	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	21
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	22
5.1	Stromversorgung	22
5.2	Wasserversorgung	22
5.3	Abwasserbeseitigung	22

<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	23
6.1	Verkehr .....	23
6.2	Ver- und Entsorgung.....	23
6.3	Lärm .....	23
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	23
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	23

### Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	6
ABBILDUNG 3	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 4	AUSZUG BEBAUUNGSPLAN »INDUSTRIESTRAÙE/B 258«, MAYEN-HAUSEN	8
ABBILDUNG 5	AUSZUG BEBAUUNGSPLAN »UNTERM DORF I- FEUERWEHRGERÄTEHAUS«, MAYEN-HAUSEN	9
ABBILDUNG 6	AUSZUG BEBAUUNGSPLAN »SPORTANLAGE HAUSEN«, MAYEN-HAUSEN	10
ABBILDUNG 7	AUSZUG AUS LANIS	11
ABBILDUNG 8	WEGEKREUZ NÖRDLICH DER L 98	12
ABBILDUNG 9	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAÙENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRAÙEN S.78 AUSGABE 2006	19

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen befindet sich auf der Gemarkung Hausen, Flur 4. Er umfasst folgende Flurstücke: 188/6, 188/8, 188/9, 188/10, 188/14, 188/17, 188/18, 188/20, 188/21 und 188/23. Die Gesamtfläche beträgt ca. 25.800 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich auf der Fläche Gewerbe, Betriebsleiterwohnungen, eine Transformationsstation und das Bürgerhaus von Hausen. Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »Industriestraße/B 258«, Mayen mit Rechtskraft vom 14.06.2006.



Abbildung 1 Übersichtsplan

### 1.2 Begründung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans umfasst den kompletten Ursprungsbebauungsplan.

### 1.3 Planungserfordernis

Aufgrund aktueller Entwicklungen bei Gewerbegebieten sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans anzupassen. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplanverfahren die folgenden wesentlichen sechs Änderungen angestrebt:

- die Fläche des Bürgerhaus soll von einer Gewerbefläche in eine Allgemeinbedarfsfläche umgewandelt werden,
- die innere verkehrliche Erschließung soll nicht mehr über den Bebauungsplan geregelt werden,
- der geplante Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der L 98/Industriestraße soll in die Planung mitaufgenommen werden,
- die Maßgaben des Landessolargesetzes sollen vorab in den Bebauungsplan übernommen werden,
- Garagen und Carports sollen in Zukunft begrünt werden, Stellplätze sollen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeprägt werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

## **2 Einfügen in die übergeordnete Planung**

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen

- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche.

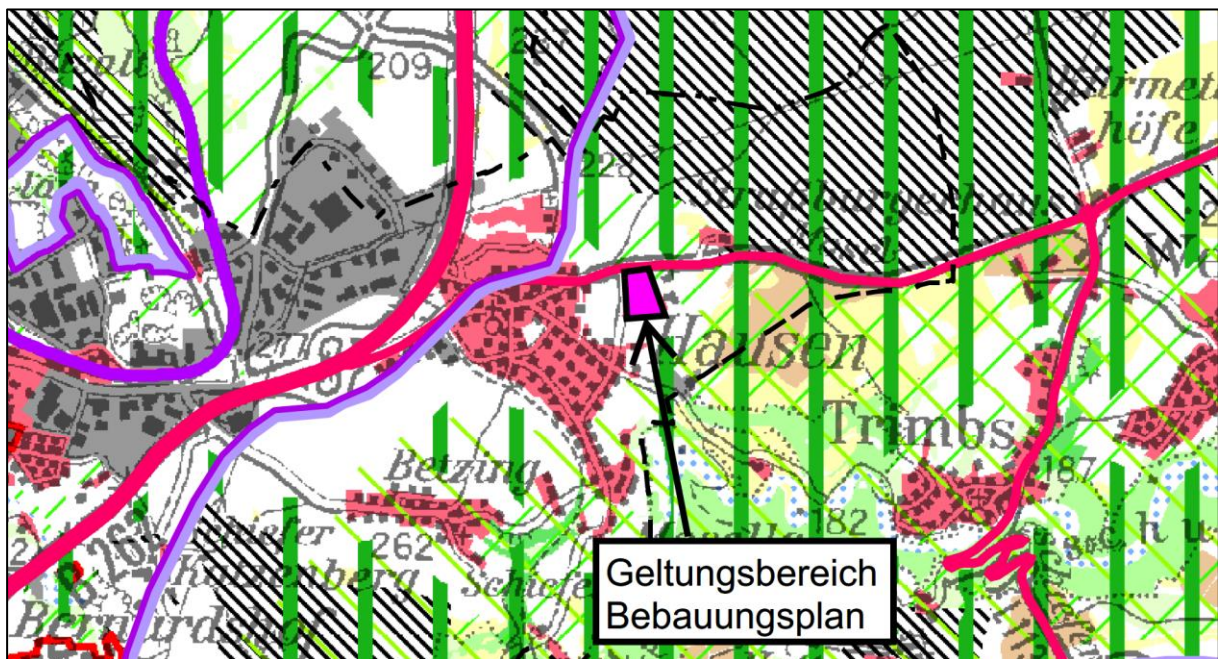


Abbildung 2 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 3) stellt eine gewerbliche Baufläche und eine Fläche für den Allgemeinbedarf in dem Bereich des Bebauungsplanes dar, somit wird dieser aus dem FNP entwickelt. Im Bereich des Bürgerhauses wird der Bebauungsplan an den Flächennutzungsplan angepasst.



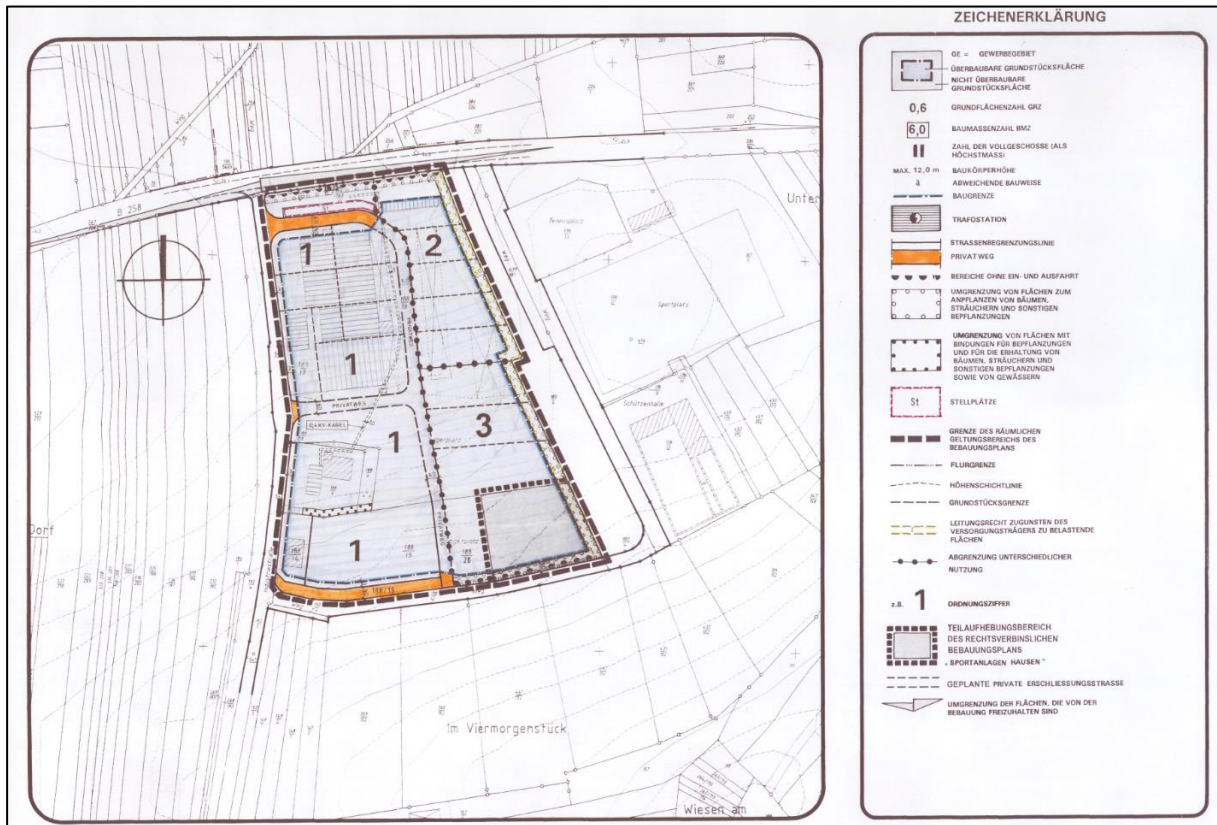


Abbildung 3 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

#### 2.4 Vorhandenes Planrecht/angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes »Industriestraße/B 258« überdeckt den kompletten Ursprungsbebauungsplan (siehe Abbildung 4). Der Ursprungsbebauungsplan sieht im Ganzen ein Gewerbegebiet vor. Es sind Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO und private Verkehrsflächen, sowie Garagen und Stellplätze in der Planurkunde dargestellt. Innerhalb der GE Flächen, aber diese umlaufend, ist in nördlicher, östlicher und südlicher Lage eine zu bepflanzende fünf Meter breite Fläche dargestellt. Zudem befindet sich innerhalb der Fläche ein Bereich innerhalb dessen die Bepflanzung erhalten bleiben soll. In den textlichen Festsetzungen werden zudem die Höhe - 12,00 m -, die GRZ - 0,6 -, die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen (Ziffer 1: allgemein, Ziffer 2: ausnahmsweise, Ziffer 3: unzulässig) und weitere Festsetzungen getroffen.

## Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen Begründung



*Abbildung 4 Auszug Bebauungsplan »Industriestraße/B 258«, Mayen-Hausen*

Westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Unterm Dorf I – Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen mit Rechtskraft vom 22.10.2019 (siehe Abbildung 5). Der Bebauungsplan sieht eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Nachrichtlich wird der geplante Kreisverkehr im Bereich L 98 und Industriestraße in dem zeichnerischen Teil dargestellt. Es wird eine Grundflächenzahl I und II, eine Geschossflächenzahl und eine verbindliche Traufhöhe festgeschrieben. Die Bauweise ist offen und die Geschossanzahl ist auf maximal zwei limitiert.



Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen  
Begründung

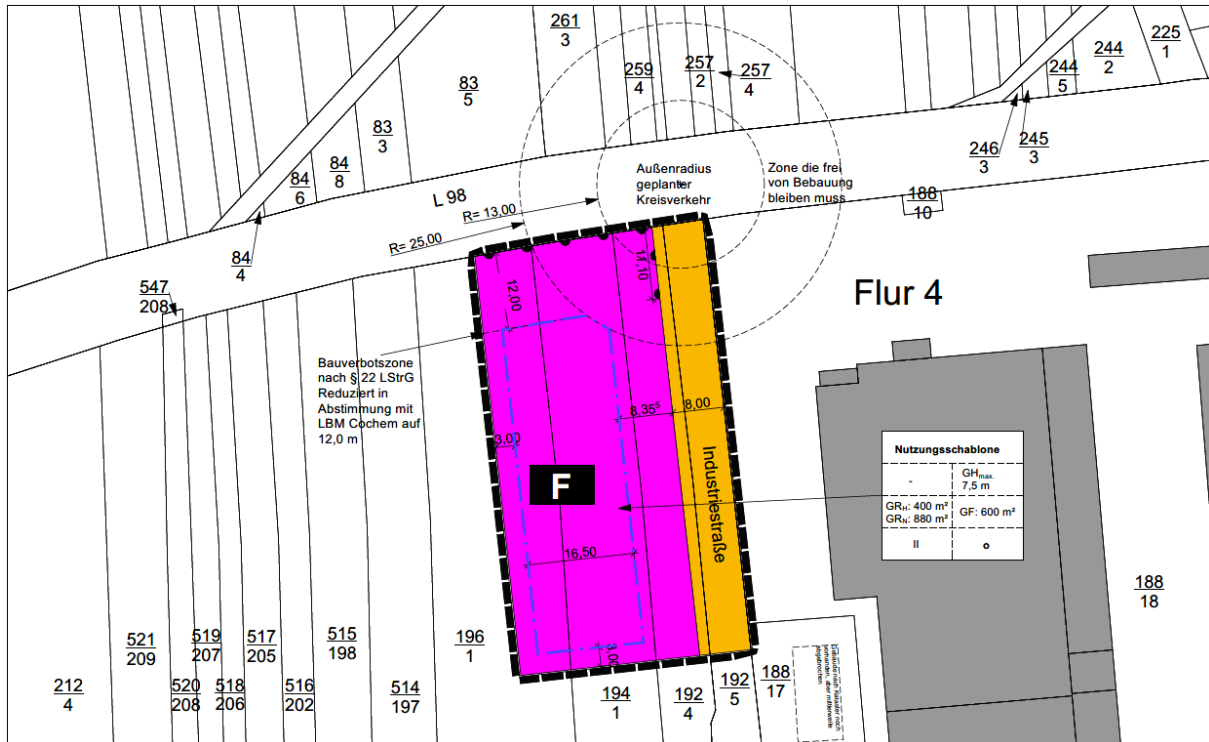


Abbildung 5 Auszug Bebauungsplan »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen

Östlich grenzt der Bebauungsplan »Sportanlage Hausen«, Mayen-Hausen mit Rechtskraft vom 11.02.1993 an (siehe Abbildung 6). Dieser Bebauungsplan umfasste neben seinem heutigen Geltungsbereich auch die südlichen Bereiche des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258«, Mayen-Hausen. Heute grenzt der Bebauungsplan nur über eine öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Bereich an die erste Änderung des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258«, Mayen-Hausen an. Der Bebauungsplan »Sportanlage Hausen« sieht Grünflächen mit den Zweckbindungen Tennis, Fußball, Bogenschützen und Schützenplatz vor. Zudem sind zwei Baufenster einmal für den Fußball/Tennisplatz und einmal für den Schützenplatz dargestellt. Die Anbindung der Sportanlagen an das öffentliche Verkehrsnetz (Industriestraße), wird ebenfalls geregelt.

Zwischen der ersten Änderung des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258« und dem Bebauungsplan »Sportanlage Hausen« befindet sich eine Fläche welche sich nach § 34 BauGB regelt. Hier befinden sich Verkehrsanlagen.



Abbildung 6 Auszug Bauungsplan »Sportanlage Hausen«, Mayen-Hausen

Nördlich der Fläche befindet sich die L 98 und dahinter landwirtschaftlich geprägte Flächen, welche sich nach § 35 BauGB beurteilen lassen.

Südlich ist die Straße am Bürgerhaus die Grenze zum sich anschließenden Außenbereich.

## 2.5 Schutzgebiete

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 210 m das Biotop mit der Gebietsnummer: BT-5609-0219-2006 „Großseggenried östlich Hausen“. Südlich in ca. 180 m Entfernung ist das Biotop BT-5609-0199-2006 Silikathalbtrockenrasen „Auf Kuppe östliche Hausen“ vorhanden. Östlich gibt es zudem einen Biotopkomplex BK-5609-0073-2006 „Hecken und Gebüsche nördlich Nettetal“ in einer Distanz von 150 m (siehe Abbildung 7).

Die zwei Biotope und der Biotopkomplex haben aufgrund der Abstände zum Plangebiet keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Das Plangebiet selber wirkt sich ebenfalls aufgrund der großen Distanz nicht negativ auf die Biotope bzw. den Biotopkomplex aus.

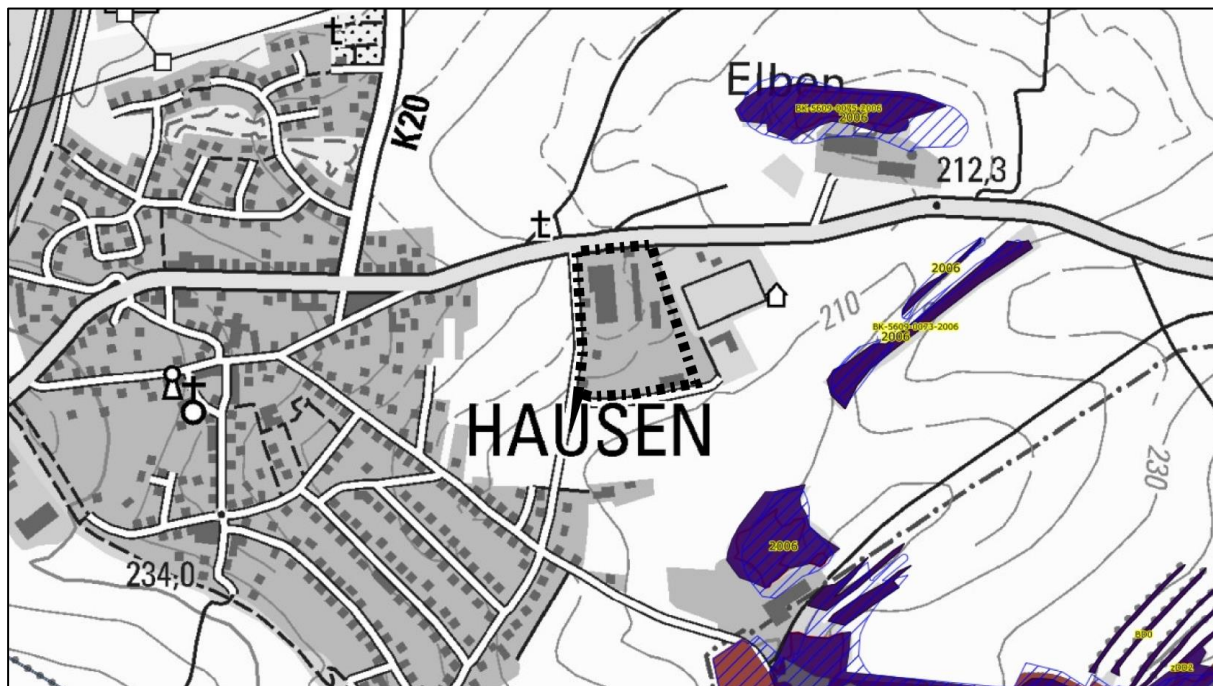


Abbildung 7 Auszug aus LANIS

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

Die erste Änderung des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258« ist bereits über die Industriestraße und den Kreuzungspunkt L 98 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Zudem grenzt im Süden die Straße „Am Bürgerhaus“ an den Bebauungsplan. Diese ist allerdings aufgrund ihrer geringen Breite nicht als Erschließungsstraße für die Flächen im Gebiet selber geeignet. Östlich des Geltungsbereiches liegen Verkehrsflächen und öffentliche Stellplätze für das Bürgerhaus und die Sportanlagen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches können nur sinnvoll über die Industriestraße oder die Verkehrsflächen östlich des Gebietes angeschlossen werden.

Eine Verkehrszählung durch die Stadt Mayen ergab 2018, dass der DTV<sub>w</sub> auf beiden Spuren der Industriestraße bei ca. 1.960 Fahrzeugen liegt. Der LKW-Anteil war mit unter 1,5 % trotz des vorhandenen Gewerbegebiets niedrig. Es ist geplant die Industriestraße von 5,50 m Fahrbahnbreite auf 8,00 m auszubauen.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die „Kottenheimer Straße“. Es ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet unwahrscheinlich, dass Arbeitnehmer oder Besucher des Bürgerhauses den Bus für die Anreise nutzen.



Es gibt an der Straße „Am Bürgerhaus“ und der Industriestraße keine/ bzw. schlecht ausgebaute Bürgersteige. Entlang der L 98 gibt es vom Ortskern bis zum östlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen Bürgersteig, welcher an die Verkehrsflächen zwischen Gewerbegebiet und Sportanlage anschließt. Die fußläufige Anbindung ist unzureichend ausgebaut, zudem ist auch die Distanz zum Ortskern für Fußgänger relativ weit. Dasselbe gilt für Radfahrer. Bei der Erhebung 2018 wurden keine Fahrradfahrer bei der Zählung registriert. Es handelt sich insgesamt betrachtet um einen autoaffinen Standort, es sollte angestrebt werden den öffentlichen Nahverkehr und mit noch höherer Priorität den Fahrradverkehr zu dieser Fläche zu stärken.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt. Nördlich der L 98, in ca. 70 m Abstand der Fläche befindet sich ein Wegekreuz von 1614 (siehe Abbildung 8). Im Bereich des Bebauungsplans »Unter dem Dorf I – Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen wurde im Jahr 2020 eine Geoprospektion durchgeführt, bei welcher keine Funde dokumentiert werden konnten. Nach Aussagen der Generaldirektion Denkmalschutz müssten sich im Bereich nördlich des Gewerbegebietes die Reste des ursprünglichen Dorfmittelpunktes Hausen befinden.



Abbildung 8 Wegekreuz Nördlich der L 98

#### 2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig.

#### 2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.



### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen setzt ein Gewerbegebiet und eine Fläche für den Allgemeinbedarf fest. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Ziel ist das Anpassen des Bebauungsplans an aktuelle Trends im Bereich der Stadtentwicklung.

### **4 Planinhalt**

#### 4.1 Gewerbegebiet [Ge] gem. § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt:

- Festsetzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind zulässig,
- Festsetzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig,
- Festsetzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig,
- selbständige Garagenhöfe sind unzulässig,
- Wohnwagen und Wohnmobilstellplätze sind unzulässig,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig

Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Gewerbenutzung in städtebaulicher Randlage ermöglicht.

#### Anlagen für sportliche und/oder gesundheitliche Zwecke

Die Fläche ist für Anlagen für (selbstständige) sportliche und/oder gesundheitliche Zwecke (bspw. Arztpraxen, Fitnessstudios) sehr gut geeignet. In Nachbarschaft befinden sich die Hauptsportanlagen des Ortsteils Hausen. Eine Bündelung in diesem Bereich kann Synergien ermöglichen. Kombinierte Sport- und Gesundheitsangebote sind denkbar und ein Zukunftstrend. In Kombination mit dem Bürgerhaus kann ein Treffpunkt für alle Bürger von Hausen entstehen, bzw. dieser gestärkt werden. Eine Verlagerung von innerörtlichen Sport- und Gesundheitsanlagen zu diesem Standort ist unwahrscheinlich, da Hausen derzeit über keine verfügt. Dementsprechend sind Anlagen für sportliche und/oder gesundheitliche Zwecke hier städtebaulich erwünscht.

### Festsetzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Insbesondere für inhabergeführte Gewerbebetriebe kann die Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf dem Betriebsgelände für die Standortwahl entscheidend sein. Daher werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen, wobei eine Zuordnung und flächenmäßige Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung eindeutig sein muss.

Um die Gewerbebetriebe innerhalb des Gebietes hinsichtlich Emissionen nicht zu stark einzuschränken wird die ausnahmsweise Zulässigkeit i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch zeitlich an die gewerbliche Nutzung gekoppelt. Der besondere Umstand, mit dem die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig wird, ist vorliegend die Aufgabe/Beendigung des Betriebes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise mit einer maximalen Größe von 80 m<sup>2</sup> und maximal einer Wohnung zulässig. Es ist im Baugenehmigungsverfahren die zwingende Notwendigkeit einer solchen Wohnung für den laufenden Betrieb der Gewerbeeinheit durch den Bauherrn darzulegen. Die Wohnungen müssen bautechnisch so ausgestattet sein, dass diese den Betrieb der umliegenden potentiellen Gewerbebetriebe nicht durch die Schutzbedürftigkeit der Bewohner der Wohnung beeinträchtigen (Lärmschutzfenster etc.), dies ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Die Wohnungen müssen baulich in den Betrieb integriert sein, um den Charakter des Gewerbegebiets nicht zu verfälschen.

### Anlagen für soziale Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke können ausnahmsweise in dem Gewerbegebiet zugelassen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese keine schädlichen Emissionen im Sinne von Lärm, Verkehrserzeugung auf die umliegenden Gewerbebetriebe haben. Zudem ist nachzuweisen, dass diese keine eigene Schutzbedürftigkeit von den Immissionen, welche von den Gewerbebetrieben in diesen Bereich ausgehen haben. Hierbei ist nicht vom Bestand, sondern von den potentiell möglichen Betrieben auszugehen, um eine zukünftige Entwicklung des Gebietes nicht zu hemmen.

#### Festsetzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Tankstellen werden ausgeschlossen, für diese gibt es im Stadtbereich bessere Standorte entlang der Ausfallstandorte. Insbesondere im Hinblick auf die städtische Randlage sowie die verkehrliche Erschließung sind die o.g. baulichen Anlagen und Nutzungen auf dieser Fläche ohne die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen, nicht möglich.

#### Festsetzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Vergnügungsstätten werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potentiellen „Trading-Down“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der zulässigen Betriebswohnungen ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten. Für Vergnügungsstätten gibt es an den Ausfallstraßen der Stadt Mayen ausreichend Flächen zur Entwicklung.

#### Selbstständige Garagenhöfe

Aus städtebaulichen Gründen und dem Ziel auf der Fläche Arbeitsplätze innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen, werden selbstständige Garagenhöfe auf der Fläche ausgeschlossen. Mit der Errichtung eines Garagenhofes ist in der Regel keine Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

#### Wohnwagen und Wohnmobilstellplätze

Aus städtebaulichen Gründen und dem Ziel auf der Fläche Arbeitsplätze innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen, werden selbstständige Garagenhöfe auf der Fläche ausgeschlossen. Mit der Errichtung eines Wohnwagen und/oder Wohnmobilstellplatzes ist in der Regel keine Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

#### Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Die Gewebegebietsflächen sind für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht geeignet. Hierfür sind im Bereich Hausen andere Flächen besser geeignet, bzw. in ihrer Nutzung schon vorhanden. Das im Geltungsbereich liegende Bürgerhaus Hausen erfüllt derzeit schon im Wesentlichen die kulturellen Bedürfnisse für den Ortsteil Hausen. Für weitere kirchliche Einrichtung

stehen in Hausen die Flächen nahe dem dortigen Bauzentrum zur Verfügung. Es gibt aber auch innerhalb des Ortsteils untergenutzte gemischte Bauflächen, an welchen sich kirchliche Einrichtungen ansiedeln können. Dementsprechend gibt es aus städtebaulichen Aspekten keine Notwendigkeit kirchliche oder kulturelle Anlagen in dem Gewerbegebiet zuzulassen.

#### 4.2 Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbindung Bürgerhaus

- 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 Hotel dienende Anlagen und Einrichtungen, Ladesäulen für Fahrzeuge mit elektronischem Antrieb
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Bei allen zulässigen Nutzungen ist im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob durch die neue Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die möglichen Nutzungen in dem anliegenden Gewerbegebiet und den Sportanlagen zu erwarten sind. Hier sind insbesondere die Schallemissionen zu prüfen. Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist die Begründung unter 4.1 Gewerbegebiet [Ge] gem. § 8 BauNVO maßgeblich.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 6,0 fest. Mit diesen Vorgaben fügen sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in den Bestand ein.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass auch solche Bodenbeläge sich über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen

Teil ihrer Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Die zulässige Höhe wird auf 12,00 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich aus der Festsetzung 2.2.4.1 und der dazugehörigen Abbildung. Für den nördlichen Bereich wird ein unterer Bezugspunkt von NHN 218,50 m, für den südlichen Bereich ein unterer Bezugspunkt von NHN 215,50 m festgesetzt. Das Referenzsystem für die Feststellung des unteren Bezugspunktes ist EPSG 5555 – ETR 89/UTM Zone 32 N. Somit ist ein eindeutiger unterer Bezugspunkt gewählt und die Gebäudehöhen können sich optimal an die gegebene Topographie anpassen.

Das Baufenster umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von den Grenzen wird ein Abstand von mindestens 3,0 m bis max. 20,0 m dargestellt. Im Norden ergeben sich die Baugrenzen durch den § 22 Abs. 1 LStrG. Ein kleiner Teilbereich der Baugrenze überschreitet die Maßgaben des § 22 Abs. 1 LStrG, sollte in diesem Bereich ein Neubau geplant sein, muss beim LBM Cochem eine Ausnahme für den § 22 Abs.1 LStrG abgefragt werden.

Die Baumassezahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach den Festsetzungen sind somit sechs Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche möglich. Hierdurch kann sich in der Ortsrandlage von Hausen ein relativ lockeres Gewerbegebiet entstehen, welches sich von den Maßen deutlich unter den möglichen Empfehlungen des § 17 BauNVO befindet.

#### 4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 100,00 m sind für Gewerbeanlagen üblich. Rücksprünge von bis zu 3,0 m sind in die Gesamtfassade einzurechnen.

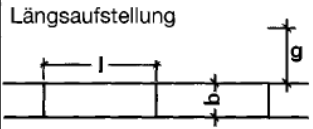
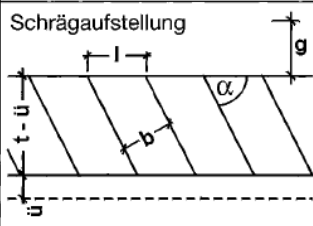
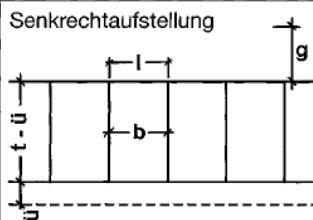
#### 4.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Heutige PKW sind größer dimensioniert als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen



(RASt 06) vorgeschrieben. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der Abbildung 9.

	Aufstellwinkel a [gon]	Tiefe ab Fahrgassenrand t - ü [m]	Breite des Überhangstreifens ü [m]	Breite des Parkstands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
	0			2,00	6,70 <sup>1)</sup>	5,70 5,20 <sup>2)</sup>	3,25	3,50
	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

<sup>1)</sup> In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden  
<sup>2)</sup> Durchschnittswert ohne Markierung

Abbildung 9 Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S.78 Ausgabe 2006

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Aus denselben Gründen sind Garagendächer zu begrünen.

#### 4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baufenster zulässig. Eine Regelung der Kubatur oder der max. Fläche einer Nebenanlage ist aufgrund der klaren Regelung zur GRZ nicht notwendig.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt und dienen u. A. der Erschließung des Baugebiets. Im Kreuzungsbereich L 98/Industriestraße ist langfristig die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen.

#### 4.8 Versorgungsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Versorgungsfläche dient der Vorhaltung einer Transformatorstation. Diese dient im Wesentlichen den Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes.

#### 4.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen dürfen oberirdisch errichtet werden. Es muss durch den Versorgungsträger nachgewiesen werden, dass eine solche Einrichtung in dieser Form an dieser Stelle notwendig ist.

#### 4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das städtebauliche Erscheinungsbild und um die mikroklimatische Situation nicht wesentlich zu verschlechtern wird eine Dachbegrünung für Garagen/Carports vorgeschrieben. Diese führt zu einer Verlangsamung des Wasserabflusses, einer erhöhten Verdunstungsrate auf der Fläche und kann als Nahrungshabitat für bestimmte Insektenarten dienen.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen sind Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu pflastern. Hierdurch kann Grundwasser weiterhin auf der Fläche gebildet werden, es bleibt eine Restverdunstung auf der Fläche vorhanden. Das Kanalsystem der Stadt Mayen wird nicht verstärkt durch versiegelte Flächen belastet.

Aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen Standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Dies dient dem Mikroklima, dem Artenschutz als Wohn- und Nahrungshabitat und dem Erosionsschutz.

Im Wesentlichen soll diese Bepflanzung in der Fläche B erfolgen, dies hätte den Vorteil das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzufügen.

Innerhalb des Gebietes gibt es zudem die Pflanzfläche A, welche schon im Ursprungsbebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt war. Diese Fläche ist zu erhalten, bzw. der Ursprungszustand wiederherzustellen. Bei Abgang von Pflanzungen sind diese adäquat zu ersetzen.

#### 4.11 Gebiete, in denen bei Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen umgesetzt werden müssen

Der Landtag von Rheinland-Pfalz hat in seiner Septembersitzung 2021 beschlossen das ab dem 01.01.2023 das Landessolargesetz in Kraft treten soll. Die Maßgaben dieses Gesetzes werden durch die Festsetzungen 10.1 bis 10.3 dargestellt. Dies bedeutet, dass ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Vorgaben des Landessolargesetzes schon gelten. Mit In Kraft treten des Landessolargesetzes werden die Festsetzungen 10.1 bis 10.3 ungültig.

#### 4.12 Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Es handelt sich bei der Fläche um einen topographisch wenig bewegten Raum. Dennoch könnten hier Böschungen und Stützmauern für manche Gebäudekomplexe notwendig werden. Um hier ein städtebaulich sinnvolles Maß zu erhalten werden die maximalen Böschungshöhen auf maximal 3,00 m und die Böschungswinkel auf 45° festgesetzt. Zwischen zwei Böschungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Für Stützmauern gelten eine maximale Höhe von 2,00 m und ein Mindestabstand von 1,00 m zueinander. Eine Kombination von Böschung und Stützmauern ist unzulässig und bei der relativ ebenen Fläche auch unnötig.

#### 4.13 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und das Landschaftsbild werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 45 ° möglich. Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 22° liegen, ist analog und mit gleicher Begründung, die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich: Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in

dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig.

Um die erneuerbaren Energien zu fördern sind Solar und PV-Anlagen zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Fassaden und Dächer von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen sich den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Grundstücke sind über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Grundstücke können an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

In der Industriestraße befindet sich ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal, welcher durch die Betriebe im Gewerbegebiet genutzt werden.

Außengebietswasser ist, aufgrund der geringen Topographie nicht zu erwarten.

## **6 Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

### **6.1 Verkehr**

Da das Gewerbegebiet und das Bürgerhaus bereits im Bestand sind, es wird derzeit von keiner Steigerung des Verkehrs ausgegangen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Da das Gewerbegebiet und die Fläche für den Allgemeinbedarf bereits im Bestand sind, gibt es keine Veränderungen bei der Ver- und Entsorgung.

### **6.3 Lärm**

Da das Baugebiet im Wesentlichen bebaut ist, wird von keiner zusätzlichen Lärmbelastung ausgegangen.

## **7 Planverwirklichung**

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist gegeben.

## **8 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung



- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Dirk Meid

Oberbürgermeister