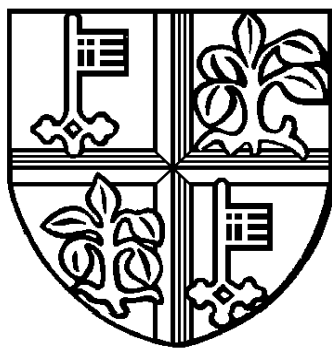


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**»Barbarastraße«**  
**(3. Änderung)**  
**Mayen**



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereich	5
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	<b>5</b>
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	11
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	13
2.9	Altablagerungen	13
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
4.1	Gewerbegebiet [Ge] gem. § 8 BauNVO	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.4	Bauweise	17
4.6	Mindestmaße für Baugrundstücke	17
4.5	Stellplätze und Garagen	17
4.6	Nebenanlagen	18
4.7	Verkehrsflächen	19
4.9	Versorgungsanlagen und -leitungen	19
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.11	Gebiete, in denen bei Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen umgesetzt werden müssen	20
4.12	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern	20
4.13	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	21
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
5.1	Stromversorgung	21
5.2	Wasserversorgung	21
5.3	Abwasserbeseitigung	22
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>

6.1	Flächenbilanz.....	23
6.2	Verkehr .....	23
6.3	Ver- und Entsorgung.....	23
6.4	Lärm .....	24
6.5	Artenschutz.....	24
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>24</b>

### Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	6
ABBILDUNG 3	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 4	AUSZUG AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN »BARBARASTRAßE«, MAYEN	8
ABBILDUNG 5	AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN »BARBARASTRAßE« (2. ÄNDERUNG), MAYEN	9
ABBILDUNG 6	AUSZUG AUS LANIS - BIOTOPE	10
ABBILDUNG 7	AUSZUG AUS LANIS - INTERNATIONALE UND NATIONALE SCHUTZGEBIETE	10
ABBILDUNG 8	ERGEBNISSE GEOPROSPEKTION	12
ABBILDUNG 9	RÖMERWARTE BLICK VOM BAUGEBIET	13
ABBILDUNG 10	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAßENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRAßEN S.78 AUSGABE 2006	18

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen umfasst folgende Flurstücke Nr.: 10/35, 10/36, tlw. 10/38, tlw. 11/5, tlw. 11/7, tlw. 11/8, tlw. 17/22, tlw. 19/2, tlw. 19/3, 172/4, 172/6, 172/7, tlw. 174/6, 174/7, 176/2, tlw. 176/3, 177/1, tlw. 1777/2, tlw. 178/2, tlw. 179/4, tlw. 185/1, tlw. 187/14, tlw. 191/2, tlw. 235/9, 240/3 und 240/4 mit einer Gesamtgröße von ca. 26.150 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich auf der Fläche öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und landwirtschaftliche Betriebsflächen. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans »Barbarastraße«, Mayen beurteilt. Dieser sieht auf der Fläche eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten vor.

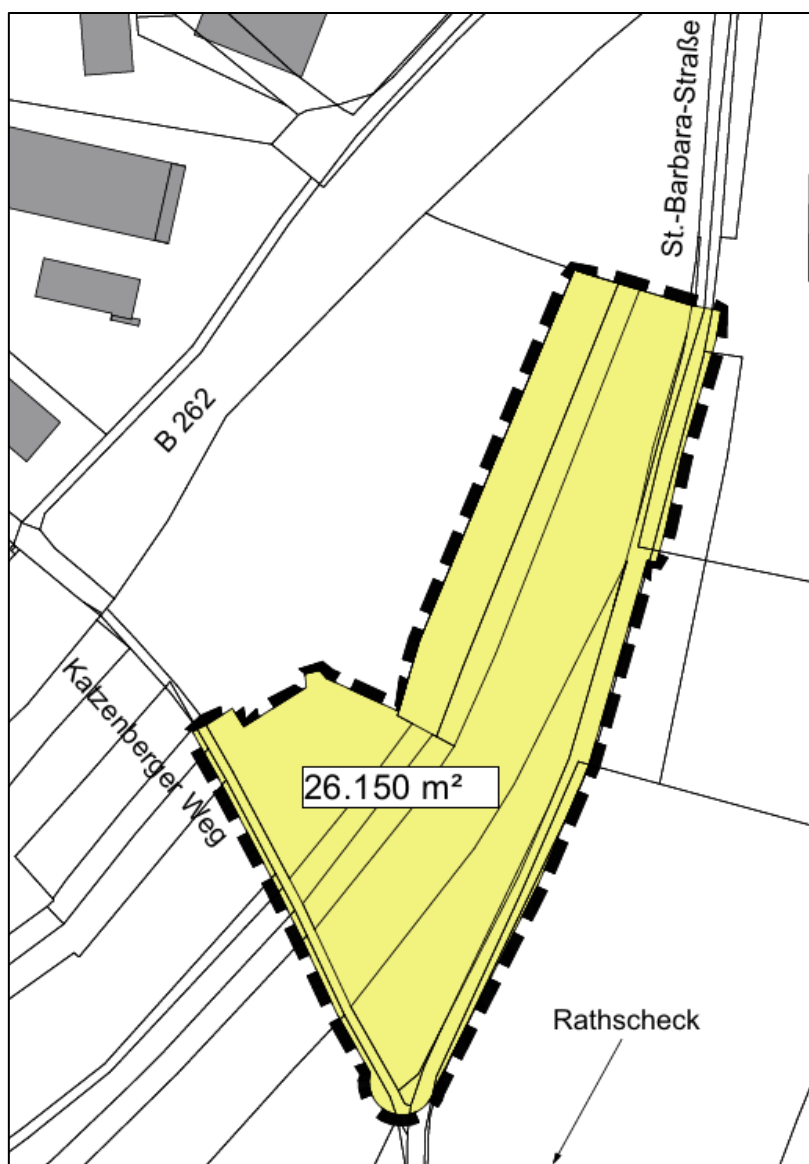


Abbildung 1 Übersichtsplan

## 1.2 Begründung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass ein Gewerbegebiet mit drei bis sechs Grundstücken zwischen 1.600 m<sup>2</sup> und 3.200 m<sup>2</sup> baurechtlich möglich wird. Insgesamt werden ca. 18.700 m<sup>2</sup> benötigte Gewerbegebietsflächen in einer sinnvollen und marktgerechten Dimensionierung, insbesondere für die Mayener Gewerbebetriebe, erstellt. Neben den Gewerbeflächen beinhaltet der Geltungsbereich eine LKW-Stellplatzanlage, Anteilig den Katzenberger Weg, die Barbarastraße und Teile der Dauerkleingartenanlage.

## 1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es baurechtliche Grundlagen für ein Gewerbegebiet in Nähe zur Auffahrt zur B 262 zu schaffen. Aktuell fehlt es in Mayen an nutzbaren Gewerbegebietsflächen und es sind keine Alternativflächen verfügbar. Zudem könnten sich, aufgrund der größeren Distanz zu Wohngebäuden schallintensivere Betriebe ansiedeln.

## 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.

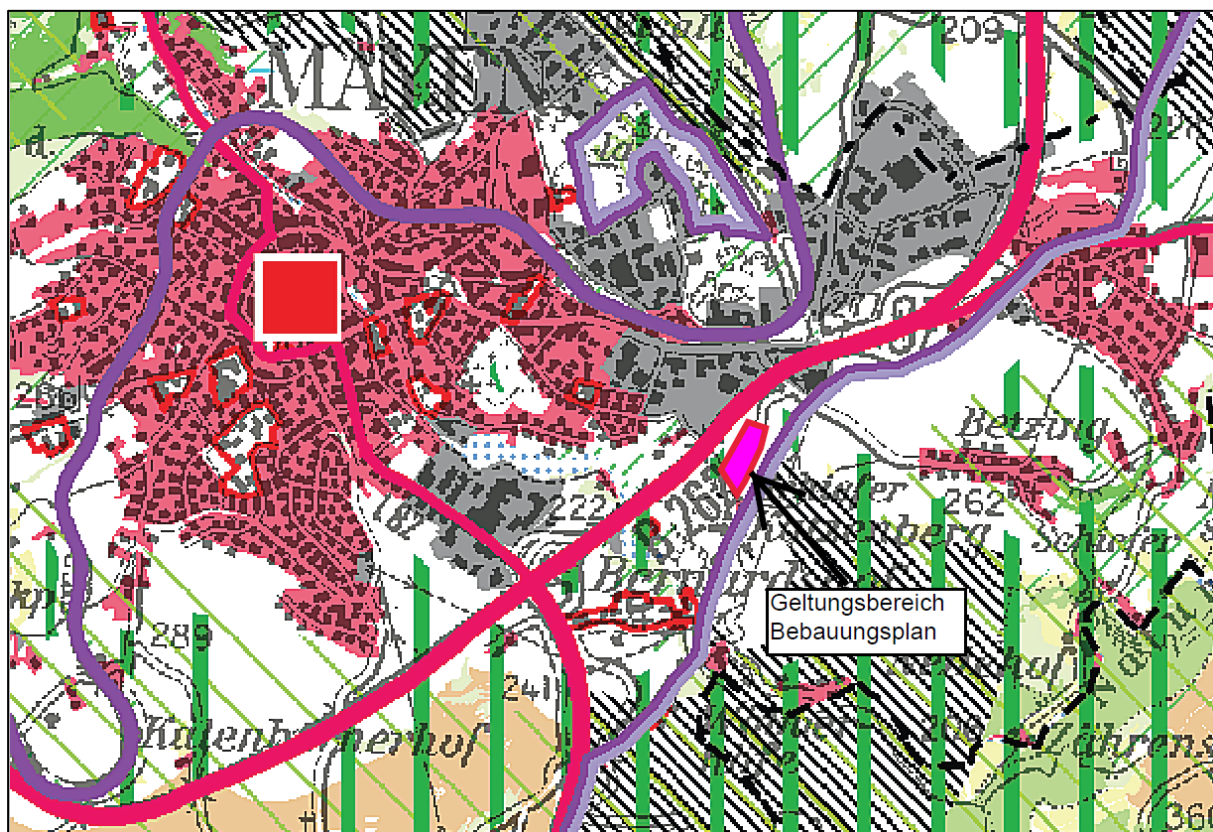


Abbildung 2 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 3) stellt eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingärten in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Gewerbebauten sind auf einer Grünfläche baurechtlich unzulässig, so dass der FNP nach Abschluss des Verfahrens nachrichtlich angepasst werden muss. Die derzeitige Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingärten entspricht nicht mehr dem Bedarf. Es gibt ausreichend Dauerkleingärten über das Stadtgebiet verteilt um den Bedarf der Mayener Bürger an Gartenflächen zu decken.



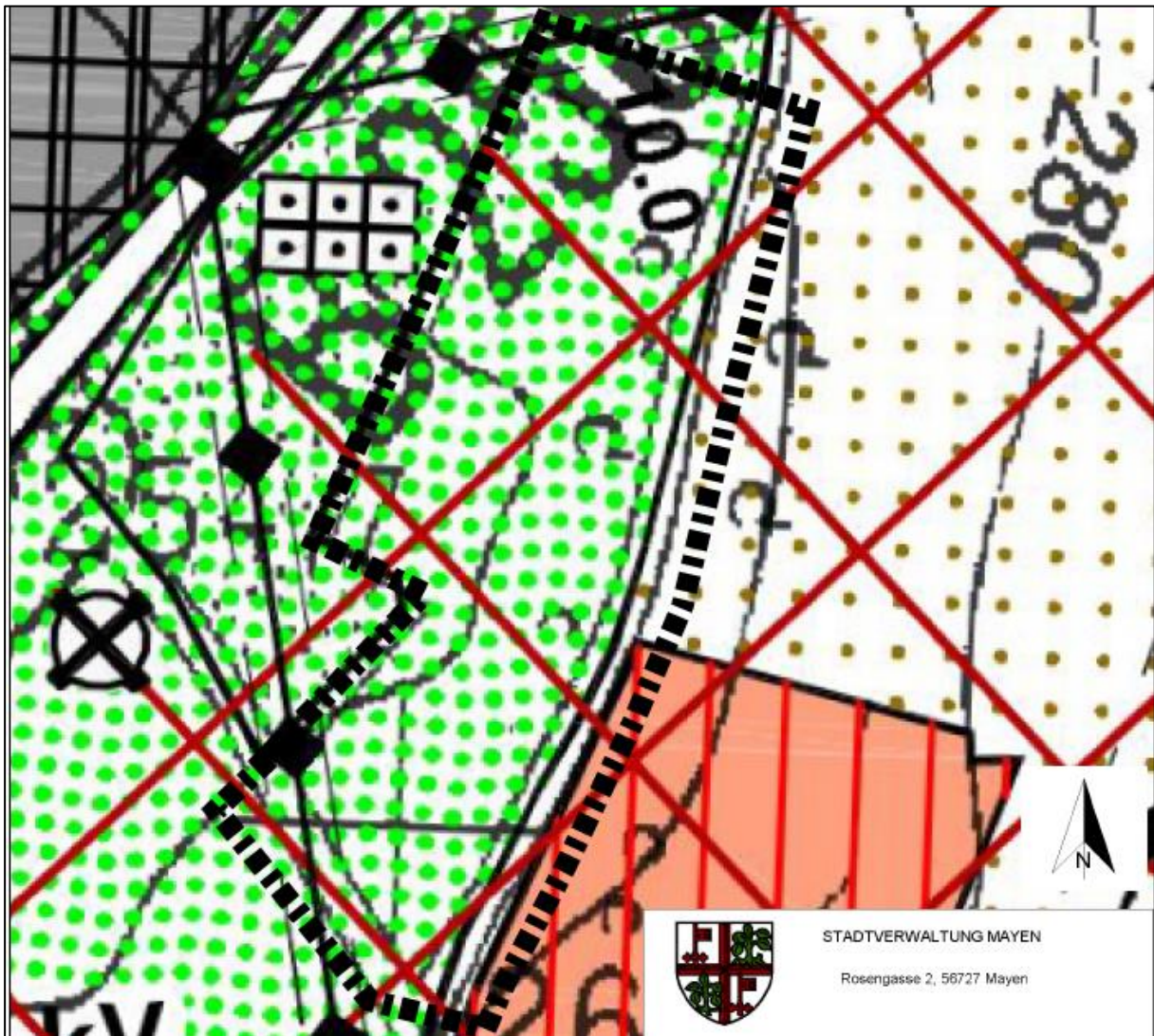


Abbildung 3 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

#### 2.4 Vorhandenes Planrecht/angrenzendes Planrecht

Westlich und nördlich des Bebauungsplans grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan, »Barbarastraße« (2. Änderung), Mayen mit Rechtskraft vom 08.01.2019 an. Der Bebauungsplan regelt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingartenanlage.

Der Ursprungsbebauungsplan mit Rechtskraft vom 04.08.1981 und die erste Änderung mit Rechtskraft vom 08.12.1986, welche sich zudem über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen erstrecken regeln ebenfalls Dauerkleingärten. In der ersten Änderung werden die Maße von Gartenlauben und in der zweiten Änderung die Maße von Gewächshäusern definiert. Mit Rechtskraft der dritten Änderung gelten nur noch diese und die zweite Änderung für das Karree L 262/Katzenberger Weg/Barbarastraße. Ein Teilbereich der zweiten Änderung wird durch die dritte Änderung überplant.

Bebauungsplan »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen  
Begründung



Abbildung 4 Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan »Barbarastraße«, Mayen



Bebauungsplan »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen  
Begründung

---

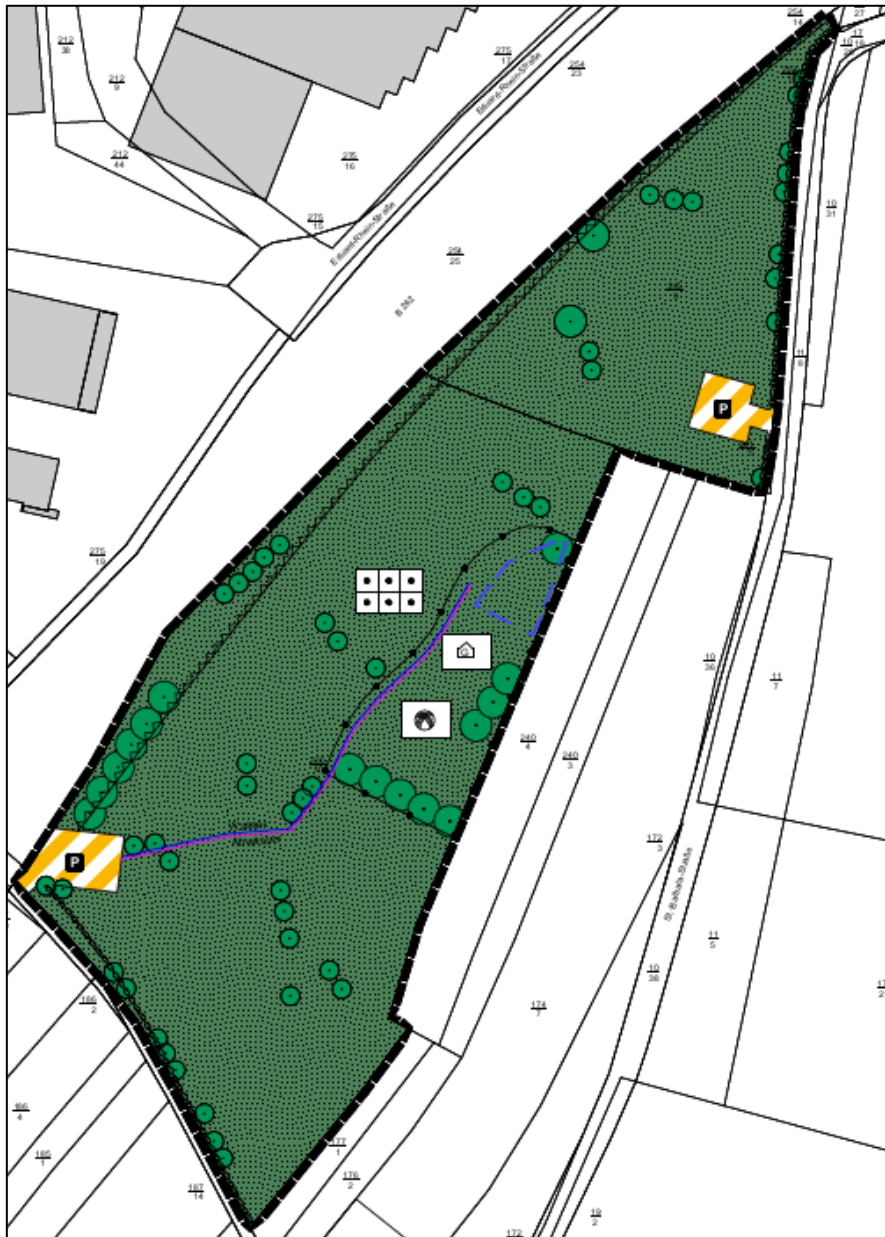


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan »Barbarastraße« (2. Änderung), Mayen

Der angrenzende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die dritte Änderung des Bebauungsplanes »Barbarastraße«, Mayen.

## 2.5 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete und Biotop, welche durch das Gewerbegebiet betroffen sind oder auf dieses einwirken.

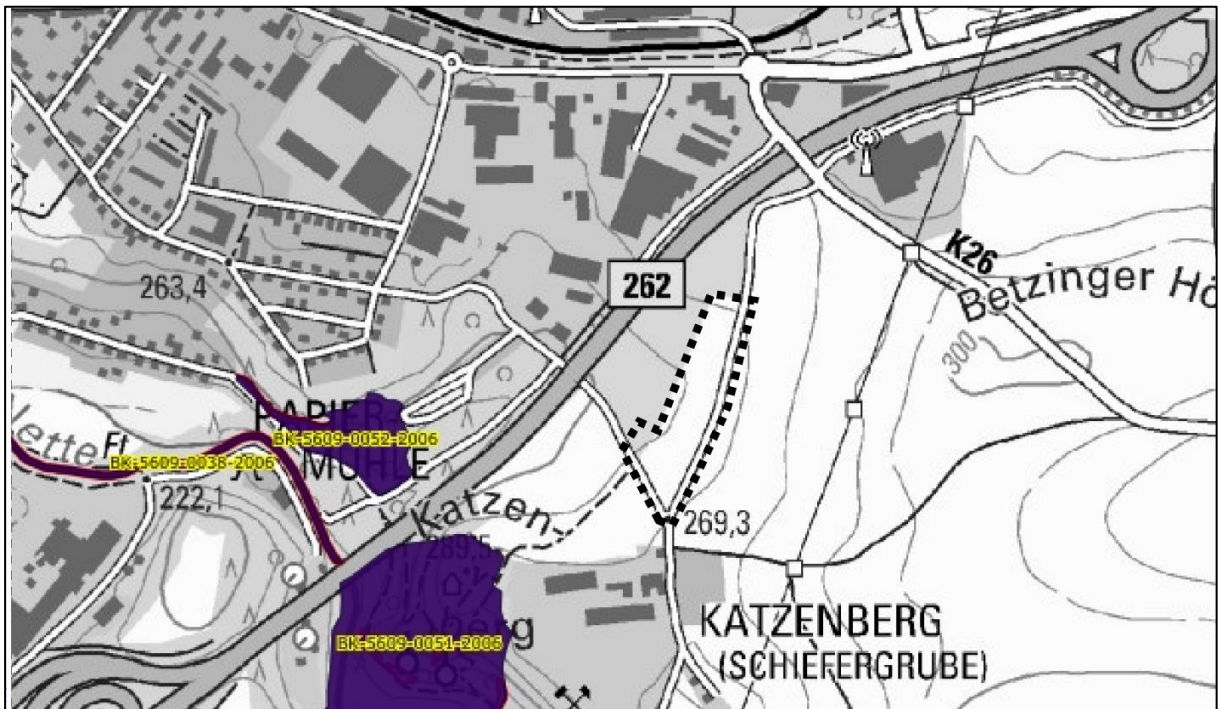


Abbildung 6 Auszug aus LANIS - Biotop

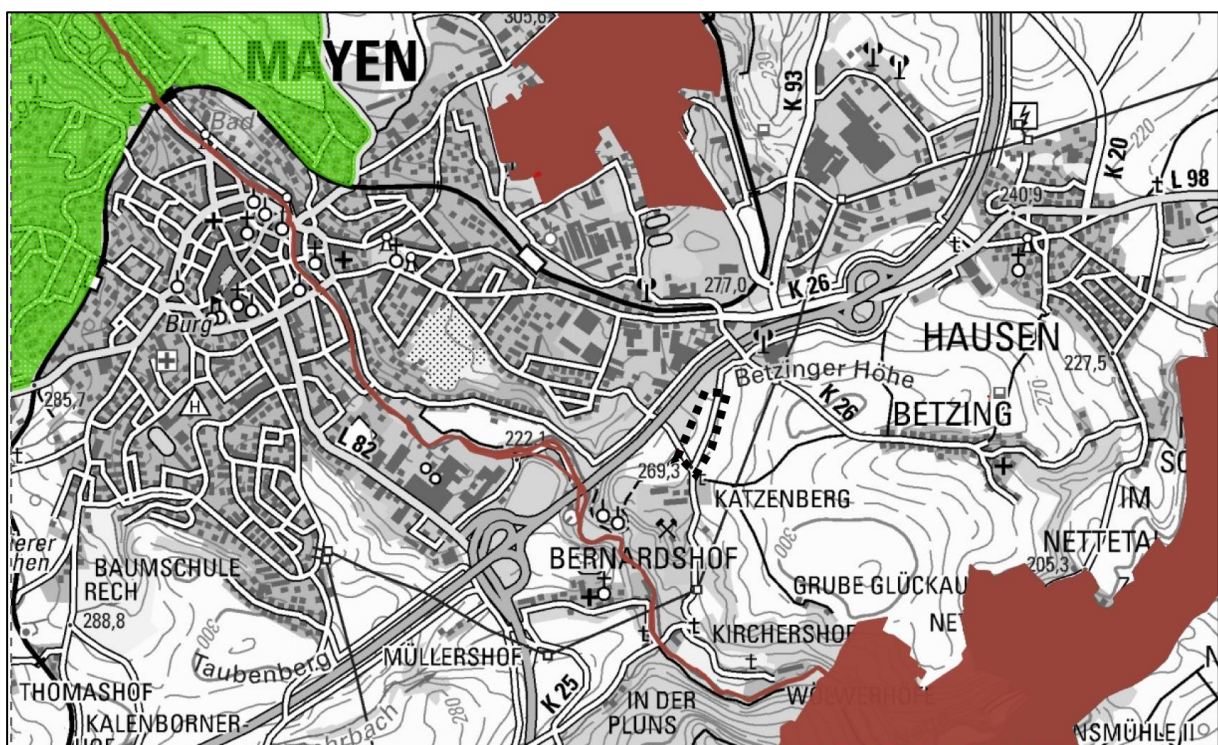


Abbildung 7 Auszug aus LANIS - internationale und nationale Schutzgebiete

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche wird prioritär über die Barbarastraße und sekundär über den Katzenberger Weg erschlossen. Bei einer Verkehrserhebung im Sommer 2021 wurde eine Verkehrsstärke von 600 KFZ/d in der Barbarastraße festgestellt. Der Knotenpunkt Barbarastraße/Katzenberger Weg hat eine Auslastung von 500 KFZ/d. Die Verkehrsvorbelastung des Bereiches ist somit als gering einzuschätzen.

Der Katzenberger Weg ist derzeit von der Fahrwegbreite und dem Unterbau nicht für die Nutzung für Lastkraftwagen ausreichend ausgebaut. Eine Verbreiterung der Barbarastraße auf 8,0 m und des Katzenberger Weges auf 6,0 m ist im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Barbarastraße/Koblenzer Straße wird das Bebauungsplangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Durchfahrt von Wohngebieten ist nicht notwendig.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist „Abzweigung Betzing“. Es ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet unwahrscheinlich, dass Arbeitnehmer den Bus für die Anreise nutzen (fußläufig zwischen 6 min und 11 min).

Es gibt an der Barbarastraße einen gut ausgebauten beleuchteten Bürgersteig. Der Katzenberger Weg hat keinen begleitenden Bürgersteig. Die fußläufige Anbindung über den Katzenberger Weg ist aufgrund der Distanz und dem Gefälle uninteressant. Dasselbe gilt für konventionelle Radfahrer.

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. Vom 15.01.2020 bis zum 17.01.2020 wurden auf der Fläche geomagnetische Messungen durchgeführt. Die Untersuchung der Geoprospektion zeigte, trotz der Nähe zum Katzenberg, keine Funde. Bei der Erstellung der Terrassierung werden die Auffälligkeiten im nördlichen Teil der Fläche untersucht. Derzeit wird hier von verfüllten Bombentrichtern ausgegangen (siehe Abbildung 8).





Abbildung 8 Ergebnisse Geoprospektion

Gemäß den preußischen Kartierungen und denen von Tranchot und Müffeling ergibt sich, dass die Fläche ab dem 19ten Jahrhundert nicht bebaut war. Auch aus den Ergebnissen der Geoprospektion lässt sich keine Bebauung der Fläche nachweisen. Die Barbarastraße und der Katzenberger Weg waren bereits im 19ten Jahrhundert vorhanden.

Südlich der Fläche befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m die Römerwarte auf dem Katzenberg (siehe Abbildung 9).



*Abbildung 9 Römerwarte Blick vom Baugebiet*

## 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 »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen setzt ein Gewerbegebiet fest. Zudem werden Teile der Erschließungsstraßen Barbarastraße und Katzenberger Weg durch den Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen in Mayen wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan. Es wurden verschiedene alternative Standorte geprüft, wobei es sich herauskristallisiert hat, dass der geplante Standort aufgrund der verkehrlichen Erschließung und der möglichen schalltechnischen Emissionen optimal ist.

### 4 Planinhalt

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

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die konkrete Gewerbegebietsfläche dient der Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke** sind ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme kann greifen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen (Lärm, Verkehr) unschädlich für die umliegenden Gewerbebetriebe und deren Nutzungen sind und auf der anderen Seite im Gewerbegebiet potentiell mögliche Betriebe durch die Schutzbedürftigkeit der Angestellten und Kunden/Nutzer von Emissionen (Lärm, Verkehr) verhindert werden.

**Anlagen für sportliche Zwecke** wären gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund besserer Flächen im städtischen Bereich Entlang der Ausfallstraßen und dem Wunsch das Baugebiet für verarbeitendes Gewerbe, insbesondere Handwerksbetriebe, zu entwickeln sollen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme kann greifen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen (Lärm, Verkehr) unschädlich für die umliegenden Gewerbebetriebe und deren Nutzungen sind und auf der anderen Seite im Gewerbegebiet potentiell mögliche Betriebe durch die Schutzbedürftigkeit der Angestellten und Kunden/Nutzer von Emissionen (Lärm, Verkehr) verhindert werden.

Gewerbebetriebe dürfen ausnahmsweise **Verkausflächen bis max. 250 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Waren an Endverbraucher** errichten. Damit wird die besondere Struktur mancher Gewerbebetriebe berücksichtigt, welche von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Die Ausnahme kann greifen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die finalen Produkte für den Endverbraucher im Wesentlichen in dem Gewerbebetrieb selber hergestellt werden.

**Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig**, moderne EDV-gesteuerte Produktionsweisen ermöglichen eine 24-stündige Fern-Produktionsüberwachung und -steuerung, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen benötigen keine eigenständige Wohneinheit. Für Betriebe welche dennoch eine Wohneinheit für die Produktionsüberwachung benötigen sind in Mayen ausreichend Gewerbegebiete vorhanden, welche die Errichtung von Betriebswohnungen erlauben (Bspw. Gewerbegebiete entlang des Kottenheimer Weges).

**Vergnügungsstätten (Spiehallen, Wettbüros, Wettannahmestellen, Wettbüros, Swingerclubs, Sexkinos), Bordelle und ähnliches sind unzulässig**. Durch diese Betriebe können mit hoher Wahrscheinlichkeit „Trading-Down-Effekte“ ausgehen. Für diese Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten gibt es in Mayen zudem ausreichend Flächen entlang der Ausfallstraßen, wo diese im Regelfall zulässig sind.

**Tankstellen sind unzulässig**. Ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen oder Ladestationen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese in anderen Baugebietstypen zulässig sind (u. A. Mischgebiete) und das neue Gewerbegebiet aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in Mayen für Gewerbebetrieb, insbesondere für hochwertige Dienstleistungen und als Bürostandort reserviert werden soll. Zudem sind Standorte an den Hauptzufahrtsstraßen nach Mayen besser für die Ansiedlung von Tankstellen geeignet, als der vorliegende Standort.

**Selbstständig gewerblich genutzte Garagenhöfe, touristische und/oder gewerbliche Abstellanlagen für Wohnmobile oder Wohnwagen** sind in dem Baugebiet unzulässig. Diese Anlagen verbinden einen hohen Verbrauch an Fläche mit einer geringen Arbeitsplatzdichte. Zudem ist die Topographie dieses Gebietes, aufgrund der geringen Tiefen von der Barbarastraße aus, schlecht für solche Anlagen geeignet (die Zu-, Abfahrten und Rampen benötigen im Verhältnis zur Nutzfläche viel Fläche).

**Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.** Nach Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen (2010) und dessen Fortschreibung (2015) wird die Konzentration des Einzelhandels im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Mayen, des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Polcher Straße und Ergänzungsstandort Koblenzer Straße. Aufgrund des stagnierenden Wachstums des Einzelhandels und der Konkurrenz durch Internethandel muss eine weitere Zersplitterung des Einzelhandels verhindert werden.

#### 4.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten

Innerhalb Teilbereiches des Bebauungsplanes wird eine Grünfläche mit der Zweckbindung Kleingartenanlage festgesetzt. Dies entspricht den ursprünglichen Festsetzungen. Die Maße für die baulichen Anlagen sind im Einklang mit dem Bundeskleingartengesetz. Insgesamt dient die Erweiterung des Geltungsbereichs nur der Sicherung der Entwässerung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird auf 14,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt sind je nach Standort 268 m NHN, 264,50 m NHN und 265 m NHN. Die Terrassierung mit den unteren Bezugspunkten der Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan dargestellt. Sollte es in der Praxis Änderungen an dem Terrassierungsplan geben, sind die ursprünglichen Höhenwerte nach Normalnull aus dem Terrassierungsplan anzuwenden. Die Höhenausweisung erlaubt die ausreichende Dimensionierung für eine Gewerbeanlage und können helfen Flächen einzusparen. Um die regenerativen Energien zu fördern kann diese Höhe für Anlagen der Gewinnung von Solarenergie/Photovoltaik um 1,5 m überschritten werden. Um das Mikroklima, die Schallabsorption, die Luftfilterung und die Oberflächenwasserrückhaltung zu fördern kann bei der extensiven Begrünung der Dachfläche die maximale Gebäudehöhe um 1,5 m im gesamten Dachbereich überschritten werden. Zudem ist es möglich die maximale Gebäudehöhe bei für den Betrieb des Gebäudes notwendigen technischen Anlagen (Kamine etc.) um 5,0 m in den notwendigen Bereichen zu überschreiten.

Im Gewerbegebiet wird die maximale Baumassenzahl auf 10,0 festgelegt. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einem Bauantrag ist eine Berechnung der Baumassenzahl beizulegen. Bei einem Grundstück mit 2.000 m<sup>2</sup> Fläche und einem Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> wären

somit Gebäudehöhen von 11,25 m zulässig (wobei zu beachten ist, dass bei dieser Bruttogrundfläche, ansonsten keine Flächen mehr versiegelt werden dürften). Um die maximale Gebäudehöhe auszuschöpfen muss von der maximalen Grundflächenzahl nach unten abgewichen werden. Die Baumassenzahl entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Die maximale Geschossigkeit wird mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Dies ist in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossflächenzahl eine sinnvolle städtebaulich sich in den Kontext einfügende und flächensparende Festsetzung.

Die Baufenster decken die maximal mögliche bebaubare Gewerbefläche ab. Da bei Gewerbebetrieben die Anforderungen von Hauptgebäuden und sonstigen Flächen nur schwer abschätzbar ist, soll hier den Bauherren die maximale Flexibilität die baulichen Anlagen zu setzen gegeben werden.

#### 4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 100 m entsprechen den Bedürfnissen für heutiges Gewerbe. Je nach Parzellierung der Grundstücke, wird die maximale Gebäudelänge nicht realisiert werden können. Durch die anteilige Fassadenbegrünung werden die Gebäudefassaden strukturiert.


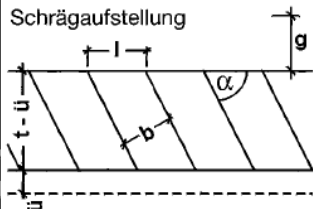
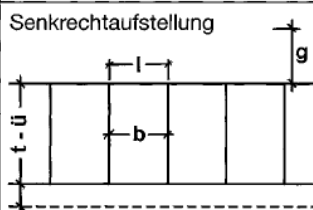
#### 4.6 Mindestmaße für Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen eine Mindestfläche von 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche haben. Durch diese Regelung wird einer Zerstückelung der Bauflächen in kleinste nicht sinnvoll bebaubare Grundstücke verhindert. Bei einem Grundstück mit 1.600 m<sup>2</sup> ist die Ausnutzung von 1.280 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) möglich, die Geschossflächenzahl läge bei 4.480 m<sup>2</sup> und die Baumassenzahl bei 14.400 m<sup>3</sup>. Diese Werte sind Mindestmaße für einen modernen Handwerksbetrieb mit einem gewissen Fuhrpark.

#### 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 10.

	Aufstellwinkel a [gon]	Tiefe ab Fahrgassenrand t - ü [m]	Breite des Überhangstreifens ü [m]	Breite des Parkstands b [m]	Straßenfrontlänge		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					I [m]		g [m]	
					beim Einparken vorwärts	rückwärts	beim Einparken 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 10 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 Verkehrsfläche Barbarastraße wird mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der RAS 06 für eine Gewerbestraße. Der Katzenberger Weg wird im Geltungsbereich auf eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Hier ist ein geringer Verkehr zu erwarten, so dass eine weitere Aufweitung der Straße über 6,00 m hinaus nicht notwendig erscheint. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches östlich der Barbarastraße wird ein LKW-Stellplatz (Verkehrsfläche mit Zweckbindung Parken) planerisch dargestellt. Derzeit ist auf dieser Fläche bereits ein LKW-Stellplatz. Im Kreuzungsbereich Barbarastraße und Katzenberger Weg wird eine LKW-Wendescheife (entsprechend RAS 06 S.73 Bild 60) planerisch dargestellt. Diese Wendeanlage ist notwendig da die öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Sackgasse endet, somit müssen die LKW/Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit haben.

#### 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

Die im Bebauungsplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsflächen mit Zweckbindung Abwasser sind mit wasserdurchlässigem (entsprechend FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen) Pflaster und Schotterrasen (30 % Blumen, 60 % Gräser) nach Regelsaatmischung (RSM) 5.1 „Parkplatz“ in einer Ansaatstärke von mindestens 40 KG/ha einzusäen. Diese Maßnahme ermöglicht es zum einen im Zusammenwirken mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Möglichkeit die Flächen für die Abwasserentsorgung zu warten und zum anderen eine für diesen Standort optimale naturnahe Fläche zu entwickeln.

Bei einer maximalen zweimaligen Mahd ist gewährleistet, dass die Artenvielfalt nahe am Optimum liegt, wird seltener oder öfter gemäht sinkt die Artenvielfalt ab. Die Mahd sollte je nach Witterung Ende Mai und Ende August erfolgen. Durch Verdunstung der belebten Fläche wird das Mikroklima verbessert.

Um die Artenvielfalt zu fördern, das Mikroklima zu verbessern und das Einfügen in die Landschaft (aus Sicht der B 262 und der Römerwarte) zu optimieren sind an der Westfassade und der Südfassade 10 % der gesamten Fassadenfläche von Hauptbaukörpern durch Fassadenbegrünung zu begrünen.

Je vollständiger 10,00 m Fassadenlänge (Gesamtumfang des Gebäudes) ist eine Bruthöhle bzw. ein Nistkasten für die Avifauna oder ein Fledermauskasten anzubringen. Nach der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind die Bruthöhlen oder Nistkästen artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen. Diese Festsetzung ist zudem geboten, da eine sinnvolle Eingrünung der Randbereiche der Gewerbeflächen mit Heckenbepflanzungen aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist.

Stellplätze müssen zudem, um das Mikroklima und den Wasserablauf zu optimieren, mit offenporigem Belag ausgeprägt werden. Die Dächer von Garagen und Carports müssen aus selbigen Gründen begrünt werden.

#### 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 September-Sitzung 2021 beschlossen das ab dem 01.01.2023 das Landessolargesetz in Kraft treten soll. Die Maßgaben dieses Gesetzes werden im Wesentlichen durch die Festsetzungen 12.1 bis 12.3 dargestellt. Dies bedeutet, dass ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Vorgaben des Landessolargesetzes schon gelten. Mit In Kraft treten des Landessolargesetzes werden die Festsetzungen 12.1 bis 12.3 ungültig.

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

Es handelt sich bei der Fläche um einen topographisch stark bewegten Raum, für die Nutzung der Fläche ist eine Terrassierung notwendig. Durch ein externes Büro wurde eine Terrassierung durchgeführt, welche einen optimalen Massenaustausch, große nutzbare Flächen und relativ kleine Böschungen aufweist. Die Nutzer der Grundstücke müssen sich zwingend an den Terrassierungsplan halten, damit die beste Ausnutzung der Fläche gewährleistet ist. Zudem kann nur durch diese Art der Terrassierung die optimale Entwässerung der Fläche garantiert werden.

#### 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 40° 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 1,5 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. Möglicherweise ist die Errichtung einer separaten Transformatorstation erforderlich, dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### 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.

Im Katzenberger Weg und in der Dauerkleingartenkolonie sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Die Trinkwasserleitung im Katzenberger Weg dient der Rathscheck Schiefer und Dach-Systeme AG, die Trinkwasserleitung in der Kleingartenkolonie dient der Versorgung des Baumarktzentrums an der Betzinger Landstraße. Eine der beiden Leitungen müsste für die Versorgung des Gebiets angezapft werden. Am sinnvollsten ist hier die Versorgung über den Katzenberger Weg mit einer Stichleitung in die Barbarastraße.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers soll über ein Trennsystem erfolgen. Ergänzend werden die Grundstückseigentümer auf die Rückhaltung von Regenwasser hingewiesen. Dementsprechend wird die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und/oder eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen mit Brauchwassernutzung für das Plangebiet empfohlen. Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung, sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Niederschlagswasser, welches so nicht zurückgehalten und genutzt werden kann, ist kontrolliert in das Abwassernetz (Oberflächenwasserkanal) einzuleiten.

Das **Abwasser** wird an den Mischwasserkanal in der Barbarastraße angeschlossen. In bestimmten Fällen muss das Abwasser zwecks Hebeanlage in den Kanal gebracht werden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende **Oberflächenwasser** wird in einem zu erstellenden Kanal innerhalb einer Fläche mit Fahr- und Leitungsrecht eingeleitet. Anschließend fließt das Oberflächenwasser der Hangneigung (nach der Terrassierung) folgend in einen zu erstellenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet, dieser durchquert einen Teilbereich der Kleingartenkolonie und endet in dem Regenrückhaltebecken des Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken III«, Mayen. Das Becken wurde so berechnet, dass es eine ausreichende Kapazität für beide Baugebiete aufweist.

## 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 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebietsfläche	ca. 18.700
Verkehrsfläche – Straße	ca. 3.950
Verkehrsfläche – Parkplatz	ca. 350
Verkehrsfläche – Fußweg	ca. 80
Grünfläche	ca. 3.070
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.150</b>

### 6.2 Verkehr

Die Verkehrsbelastung der Barbarastraße und des Katzenberger Wegs wird steigen. Zudem werden die Knotenpunkte Betzinger Landstraße/Barbarastraße und insbesondere, der heute schon stark belastete Kreisverkehr Koblenzer Straße/Betzinger Landstraße stärker belastet. Aktuell ist die lokale Verkehrsbelastung gering und die die Steigerungen des An- und Abfahrverkehr kann gut gepuffert werden. Problematischer ist der Kreisverkehr Koblenzer Straße/Betzinger Landstraße zu sehen. Hier müssten die Kapazitäten langfristig erhöht werden.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Für das neue Baugebiet sind neue Trinkwasserleitungen, neue Abwasserleitungen und ggf. die Erschließungsstraßen langfristig zu verbreitern.



#### 6.4 Lärm

Das Baugebiet ist durch die B 262 von der nächsten schutzbedürftigen Bebauung abgetrennt. Die Verkehrslärmemissionen liegen deutlich höher als die angenommenen Emissionen durch das neue Gewerbegebiet.

#### 6.5 Artenschutz

Im Oktober 2019 wurde durch ein Planungsbüro eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Bebauungsplangebiets und angrenzender Flächen durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass durch die Realisierung des Bebauungsplangebiets keine Auswirkungen auf den Artenschutz, insbesondere gemäß § 44 BNatschG, zu erwarten sind. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen, so dass es theoretisch zumindest für den Artenschutz zu einer besseren Situation als derzeit kommen könnte.

### 7 Planverwirklichung

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

### 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