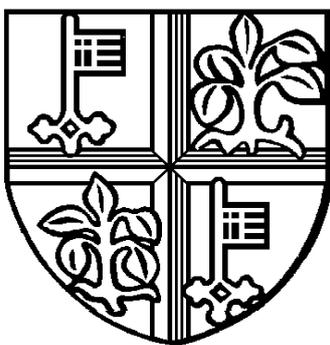


# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **»Kurze Kunde« (2. Änderung)**

### **Mayen-Alzheim**



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereich	5
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	6
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	7
2.4	Angrenzendes Planrecht	8
2.5	Schutzgebiete	9
2.6	Verkehrliche Erschließung	11
2.7	Denkmalschutz	11
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	11
2.9	Altablagerungen	11
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	11
4.1	Allgemeines Wohngebiet	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise	13
4.4	Stellplätze und Garagen	13
4.5	Nebenanlagen	15
4.6	Wohnungsanzahl je Wohngebäude	15
4.7	Verkehrsflächen	15
4.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	15
4.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern	15
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.11	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	16
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Wasserversorgung	18
5.3	Abwasserbeseitigung	18
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Ver- und Entsorgung	20

6.3	Lärm .....	21
6.4	Umwelt.....	21
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>21</b>

#### Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD	5
ABBILDUNG 3	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	7
ABBILDUNG 4	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
ABBILDUNG 5	AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN »KURZE KUNDE«, MAYEN-ALZHEIM – MIT DARSTELLUNG GELTUNGSBEREICH »KURZE KUNDE« (2. ÄNDERUNG), MAYEN-ALZHEIM UND GEBIETE GEM. § 34 BAUGB9	8
ABBILDUNG 6	AUSSCHNITT LANIS RLP - LAYER NATIONALE UND INTERNATIONALE SCHUTZGEBIETE	10
ABBILDUNG 7	AUSSCHNITT LANIS RLP - LAYER BIOTOPE	10
ABBILDUNG 8	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAßENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN S.78 AUSGABE 2006	14
ABBILDUNG 9	KANALTRASSEN IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	16
ABBILDUNG 10	ENTWURF - POTENTIELL MÖGLICHE BEBAUUNG	19

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen-Alzheim befindet sich auf der Gemarkung Allenz, Flur 6. Er umfasst folgende Flurstücke: tlw. 127/8, 117/1, 117/2, tlw. 121/3, 118, 119, 127/7 und 125/1. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.720 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell sind auf der Fläche Wohngebäude mit größeren Nebenanlagen und tlw. Grünflächen vorhanden (siehe Abbildung 2). Baurechtlich beurteilt sich die östliche Fläche nach dem Bebauungsplan »Kurze Kunde«, Mayen-Alzheim mit Rechtskraft vom 07.06.1995 und die westliche Fläche nach § 34 BauGB – Innenbereich.



Abbildung 1 Übersichtsplan



*Abbildung 2 Luftbild*

## 1.2 Begründung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück der Straße Im Bienengarten und nördlich angrenzende Baugrundstücke von einer ein- oder zweireihigen Bautiefe. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, welche baurechtlich angepasst werden sollen, sowie die Straßenverkehrsfläche, welche planungsrechtlich mit Hilfe des Bebauungsplans verringert werden soll.

## 1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Verkehrsflächenplanung auf den tatsächlichen Bedarf anzupassen und die Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern, sowie für eine städtebauliche Ordnung zu sorgen.

## **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 Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (siehe Abbildung 3). Es handelt sich um eine im Wesentlichen bereits bebaute innerörtliche Fläche (Siedlungsbereich). Die Grundsätze G 72 (Offenlandbereiche), G 73 (Klimaökologische Ausgleichsräume/Luftaustauschbahnen) und G 74 (Verbesserung der Klimatischen Bedingungen) wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst.

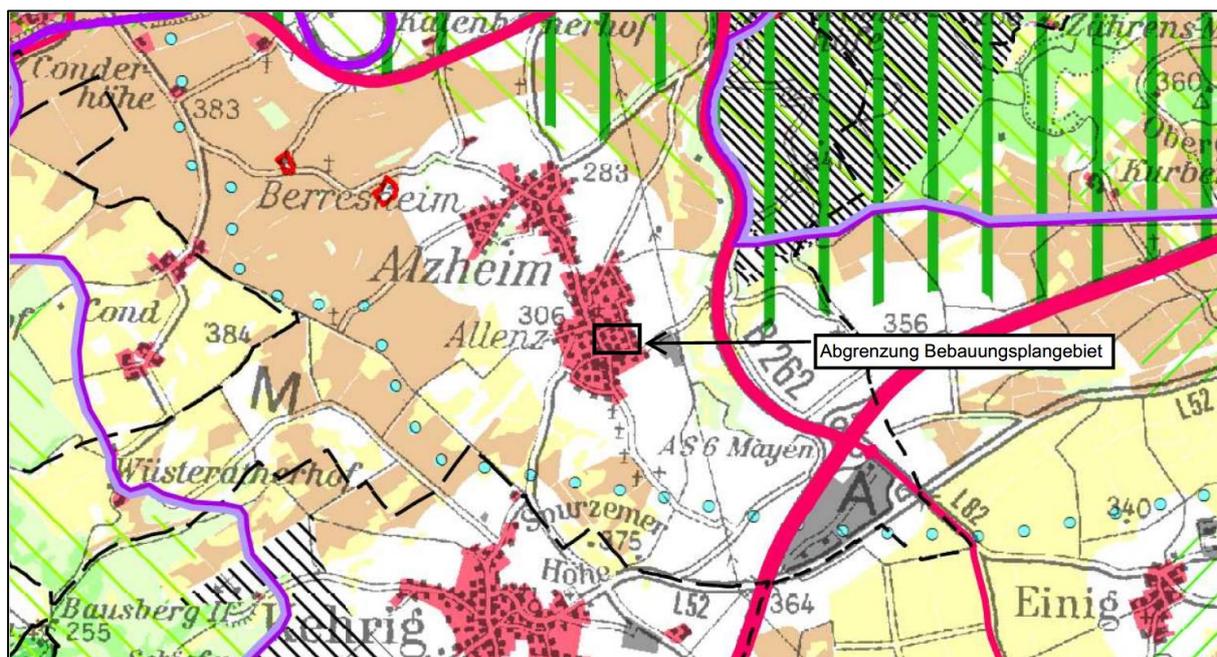


Abbildung 3 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

G 72: Es handelt sich bei der Fläche um einen Siedlungsbereich im historischen Kernbereich von Allenz. Es sind hier keine Offenlandbereiche vorhanden.

G 73: Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind auf der Fläche unbekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Siedlungsfläche umfasst.

G 74: Der Klimaschutz hat bei der Planung des Baugebiets eine hohe Priorität. Die Versiegelung wird eindeutig geregelt und versiegelte Flächen müssen versickerungsfähig gestaltet werden. Bei Garagen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Durch die Innenentwicklung können klimatisch wichtige Flächen im Außenbereich geschont werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 4) stellt eine Wohnbaufläche in dem östlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im westlichen Bereich des Bebauungsplanes dar, somit wird dieser aus dem FNP entwickelt.

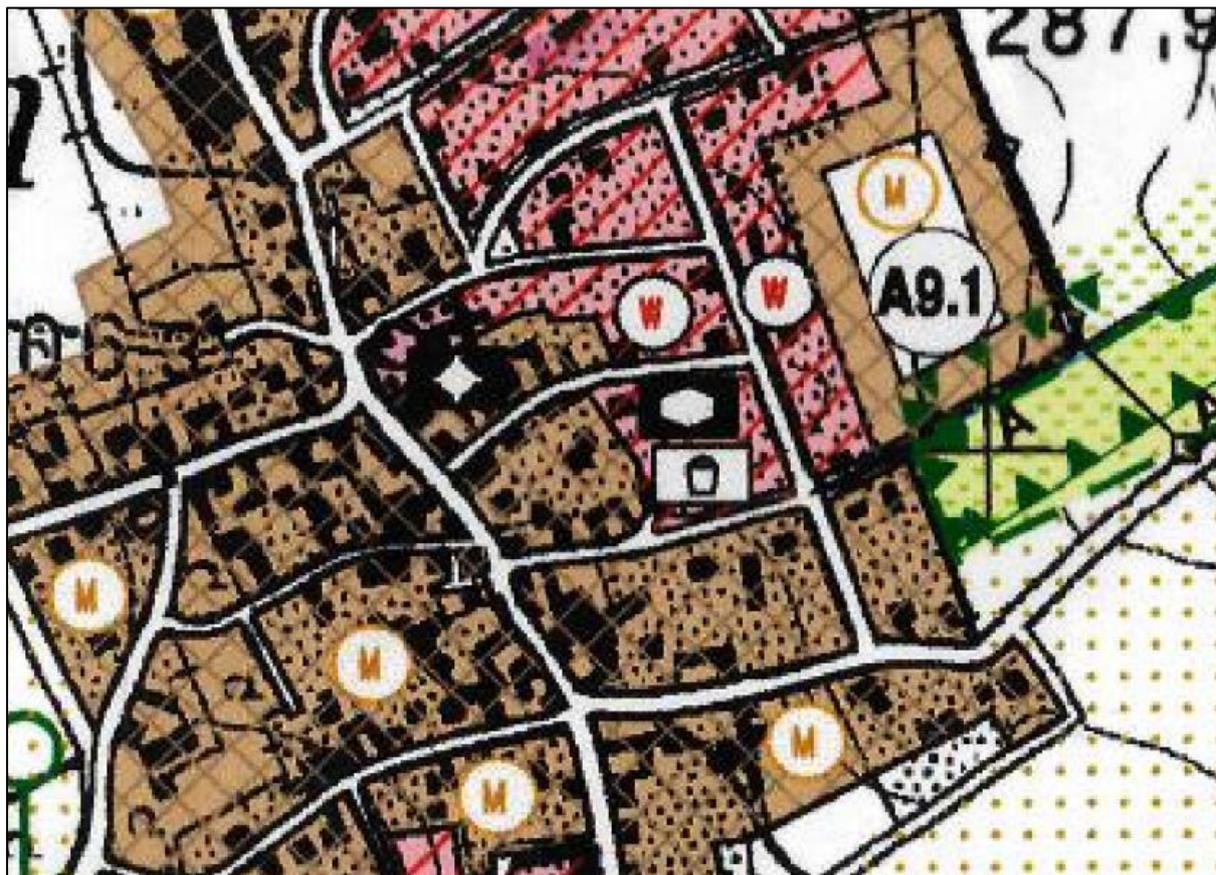


Abbildung 4 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

#### 2.4 Angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes »Kurze Kunde« liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans (siehe Abbildung 5) und teilweise in Bereichen welche sich nach § 34 BauGB beurteilen.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht im westlichen Teil eine Mischbaufläche und im östlichen Bereich eine allgemeine Wohnbaufläche vor, im Süden befindet sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbindung verkehrsberuhigter Bereich. Es gibt ein schmales Baufenster entlang des Bienengartens, welche sich dem geplanten Verkehrsbereich anpasst und direkt an diesem anliegt. Das Baufenster hat eine geringe Tiefe. In der Mischbaufläche sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,6. Es ist eine Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, hiervon muss eines im Dachgeschoss sein. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,55. Die Dachneigung darf zwischen 28° und 38° liegen.

Im Westen liegt eine Fläche, welche sich nach § 34 BauGB – Innenbereich – beurteilt. Hier kann gemäß der Art und dem Maß der umliegenden Bebauung gebaut werden.

## Bebauungsplan »Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen-Alzheim Begründung

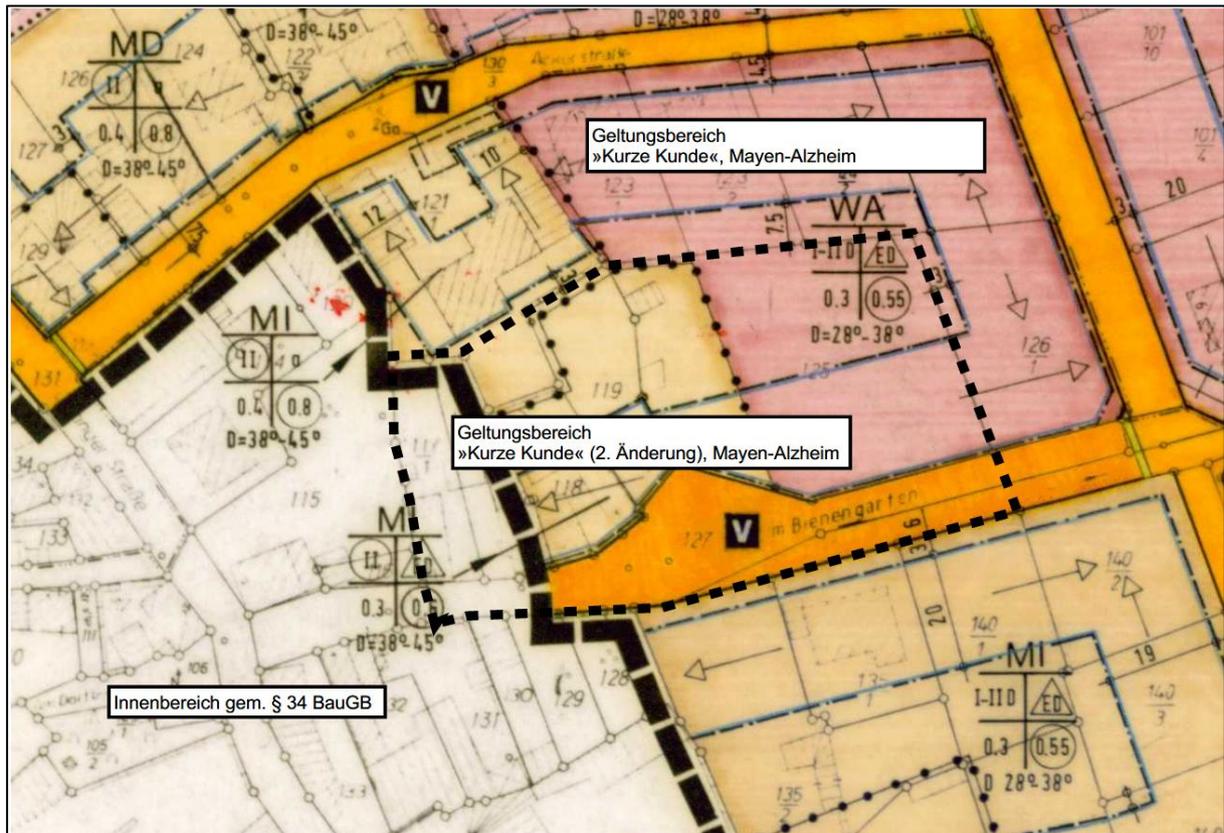


Abbildung 5 Ausschnitt Bebauungsplan »Kurze Kunde«, Mayen-Alzheim – mit Darstellung Geltungsbereich »Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen-Alzheim und Gebiete gem. § 34 BauGB

### 2.5 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Auskunft aus dem LANIS weder internationale/nationale Schutzgebiete noch Biotope vorhanden (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7).

Bebauungsplan »Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen-Alzheim  
Begründung



Abbildung 6 Ausschnitt LANIS RLP - Layer nationale und internationale Schutzgebiete

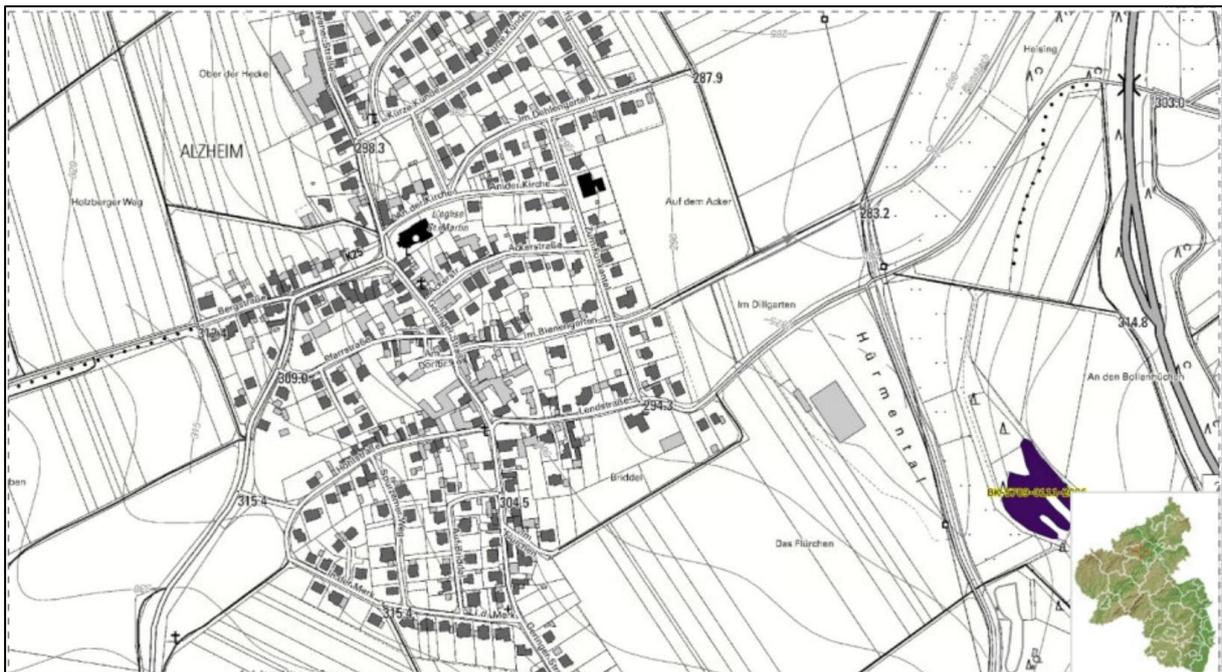


Abbildung 7 Ausschnitt LANIS RLP - Layer Biotope

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße Im Bienengarten angeschlossen. Die Straße wird durch die Bebauungsplanänderung auf den tatsächlichen Bedarf reduziert. Die derzeitige Straße im Bestand entspricht diesem bereits, im westlichen Bereich müsste die Straße zurückgebaut werden (siehe Abbildung 2).

In 280 m Fußwegestrecke (vier Minuten) befindet sich die Bushaltestelle Dorfplatz. Die Bushaltestelle wird durch die Buslinie 380 Mo.-Fr. zwischen 5.30 Uhr und 22.00 Uhr stündlich angefahren.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke ist ein separater Fahrradstreifen nicht notwendig, auch auf einen begleitenden Fußweg kann verzichtet werden.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt.

## 2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

## 2.9 Altablagerungen

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

# 3 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen setzt ein dörfliches Wohngebiet und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Der Innenverdichtung im Ortsteil Alzheim wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan.

# 4 Planinhalt

## 4.1 Dörfliche Wohngebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO festgesetzt:

- Festsetzungen nach § 5 a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 7 BauNVO sind zulässig,
- Festsetzungen nach § 5 a Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO und § 5 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig,
- Festsetzungen nach § 5 a Abs. 3 Nr. 3 sind unzulässig.

Die Ausweisung entspricht somit im Wesentlichen den Vorgaben der BauNVO. Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Wohn- oder Gewerbeentwicklung in dörflichen Kontext des Ortsteils Alzheim ermöglicht.

Anders als in § 5 a BauNVO vorgesehen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Diese sollen hier nicht allgemein zulässig sein, da im Bereich des Ortsteils Alzheim an der Mayener Straße besser geeignete Standorte vorhanden sind. Es ist bei Beantragung einer Baugenehmigung für einen Laden oder eine Schank- und Speisewirtschaft ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke baurechtlich auf der Fläche zugelassen werden. Hier muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass keine schädlichen Schallemissionen durch den Betrieb dieser Anlagen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Tankstellen werden ausgeschlossen, für diese gibt es im Ortsteil aktuell keinen Bedarf und im Bereich des Industriegebiets Osteifel bessere Standorte. Insbesondere im Hinblick auf die innerdörfliche Lage sowie die verkehrliche Erschließung sind die o.g. baulichen Anlagen und Nutzungen auf dieser Fläche ohne die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen, nicht möglich.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwingend zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m, eine maximale Firsthöhe von 9,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossfläche von 0,8 fest. Mit diesen Vorgaben fügen sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in die Ortslage ein. Durch den Ausschluss von Befreiungen oder Ausnahmen gem. § 31 BauGB wird ein „verwässern“ der Planziele in Hinblick auf die überbaubare Fläche verhindert.

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 sich solche Bodenbeläge 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 Firsthöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist Oberfläche der Straße Im Bienengarten, gemessen von der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Somit ist ein eindeutiger unterer Bezugspunkt gewählt und die Gebäudehöhen können sich optimal an die gegebene Topographie anpassen.

Die zwingende Zweigeschossigkeit reduziert den Flächenverbrauch und verhindert ineffiziente flächenverbrauchende Bauweisen.

Das Baufenster läuft als Bauband parallel zur Straße Im Bienengarten. Die Tiefe variiert und ermöglicht im östlichen Bereich eine zweite Baureihe. Durch die Festsetzung der max. Fassadenbreiten ist gewährleistet, dass die Bebauung aufgelockert wird.

Um regenerative Energien zu fördern kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 1,0 m überschritten werden.

#### 4.3 Bauweise

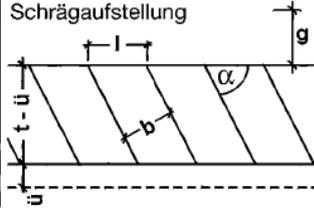
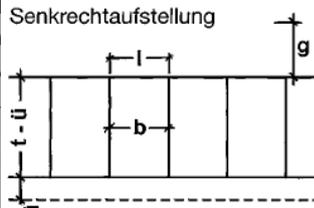
Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 12,00 m sind für Einfamilienhäuser üblich. Eine offene Bauweise hätte hier zu überdimensionierten Wohngebäuden führen können.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen

Durch die Errichtung von Wohngebäuden in den Ortsteilen werden überdurchschnittlich viele Stellplätze benötigt. Es gibt fußläufig keine erreichbaren Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV, verringert den Bedarf an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit nicht, da erfahrungsgemäß in Einfamilienhausgebieten vorrangig der PKW genutzt wird. Dementsprechend sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.

Stellplätze und Garagen 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 8.

	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
<b>Längsaufstellung</b> 	0			2,00	6,70 <sup>1)</sup>	5,70 5,20 <sup>2)</sup>	3,25	3,50
<b>Schrägaufstellung</b> 	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	
<b>Senkrechtaufstellung</b> 	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 8 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.

#### 4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und hinter dem Baufenster innerhalb der straßenabgewandten Seiten zulässig. Eine Regelung der Kubatur oder der max. Fläche einer Nebenanlage ist aufgrund der klaren Regelung zur GRZ nicht notwendig.

#### 4.6 Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es in Ortslage der Stadt ein aufgelockertes dörfliches Wohngebiet zu erstellen. Dementsprechend ist die Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus auf zwei begrenzt.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt und dienen u. A. der Erschließung des Baugebiets. Die Straße ist bereits vorhanden.

#### 4.8 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.

#### 4.9 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern

Derzeit verläuft teilweise ein Schmutzwasserkanal in Straßenrandlage durch das Plangebiet (siehe Abbildung 9). Dieser soll zukünftig in den Straßenbereich verlegt werden, so dass das Leitungsrecht nach der Verlegung entfallen kann. Aktuell ist für die Prüfung und Pflege des verlegten Schmutzwasserkanals ein Leitungsrecht notwendig. Dieses ist als Baulast und als Grunddienstbarkeit auf der Fläche einzutragen.

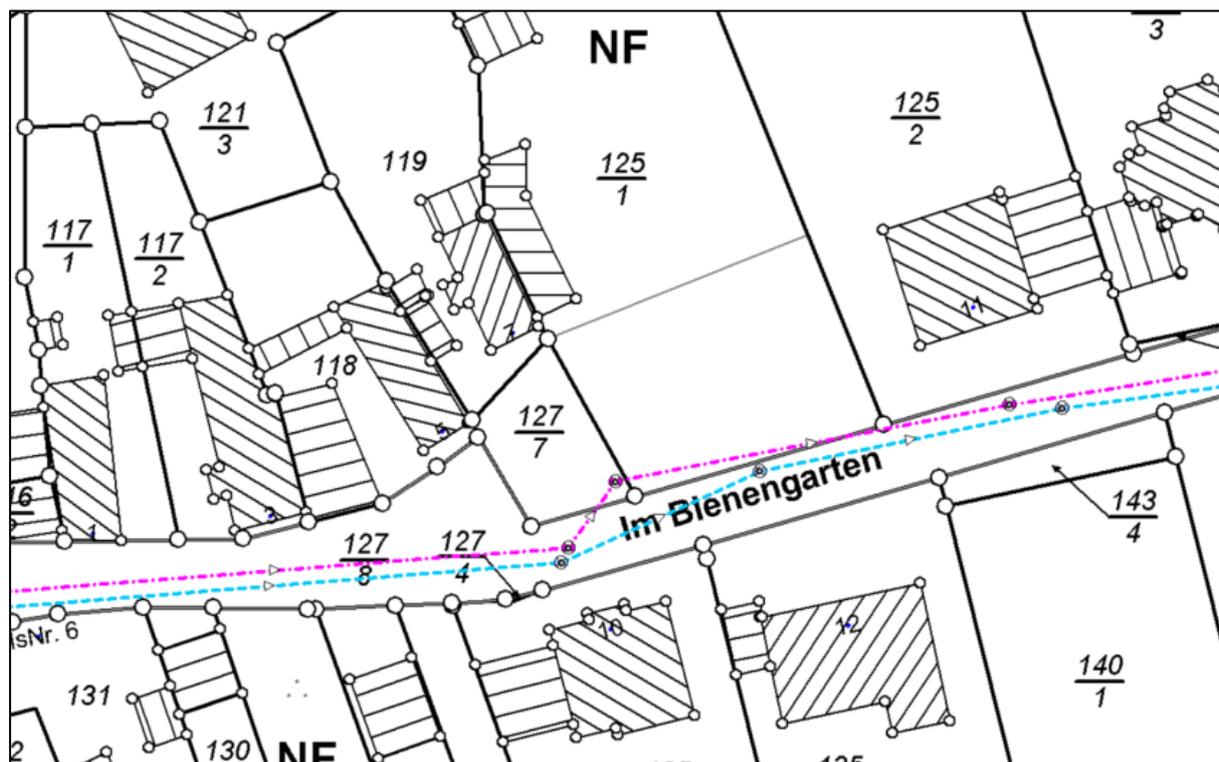


Abbildung 9 Kanaltrassen im Bereich des Bebauungsplans

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

Um 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.

#### 4.11 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 22° 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. Aus gestalterischen Gründen und den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne sind Dachgauben, Dachbalkone, Dachlaternen und Zwerghäuser bis zu einer Fassadenbreite von 1/3 zulässig. Um eine ausreichende Belichtung und somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten sind Dachflächenfenster und Loggien zulässig. Diese sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen auf ein Viertel der jeweiligen Dachlänge zu begrenzen. 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 unzulässig. Bei baulichen Anlagen gem. § 5 a Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO sowie § 5 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Werbeanlagen auf dem Grundstück der Anlage allgemein zulässig, sind aber in Maß, Form und Farbe mit der Bauordnungsbehörde abzustimmen. Ein Bauantrag ist hierzu nicht notwendig.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen, sowie aus sozialen Gründen (Austausch in der Nachbarschaft) werden Einfriedungen auf 1,25 m begrenzt. Aus artenschutzrechtlichen, visuellen und klimatischen Gründen sind die Einfriedungen licht- und luftdurchlässig zu errichten. Alternativ können auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m gepflanzt werden. Diese müssen aus einheimischen Baumarten bestehen. Eine Hecke ist aus artenschutzrechtlicher Sicht sinnvoll.

Die Gestaltung von Vorgärten und unbebaute Flächen werden ebenfalls durch Teil B der textlichen Festsetzungen geregelt. Ziel ist es diese im Wesentlichen als Grünfläche zu entwickeln. Schottergärten, Steingärten werden auf ein verträgliches Maß reduziert. Somit wird, die Gestaltung, die optische Einbindung in das Landschaftsbild, das Mikroklima, die Versickerungsfähigkeit und die Biodiversität auf der Fläche verbessert.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen werden.

### **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**

Das Abwasser kann in den bestehenden Kanal eingeleitet werden, die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend.

Das unbelastete Dachflächenwasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend.

Außengebietswasser ist, aufgrund der innerörtlichen Lage, 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**

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird der Verkehrsstrom auf der Straße Im Bienengarten kaum erhöht. Durch die Erweiterung des Baufensters im östlichen Teil sind

statt einem kleinen Gebäude zwei Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten möglich. Maximal wird davon ausgegangen, dass in dem Wohngebiet 12 Wohneinheiten entstehen könnten.

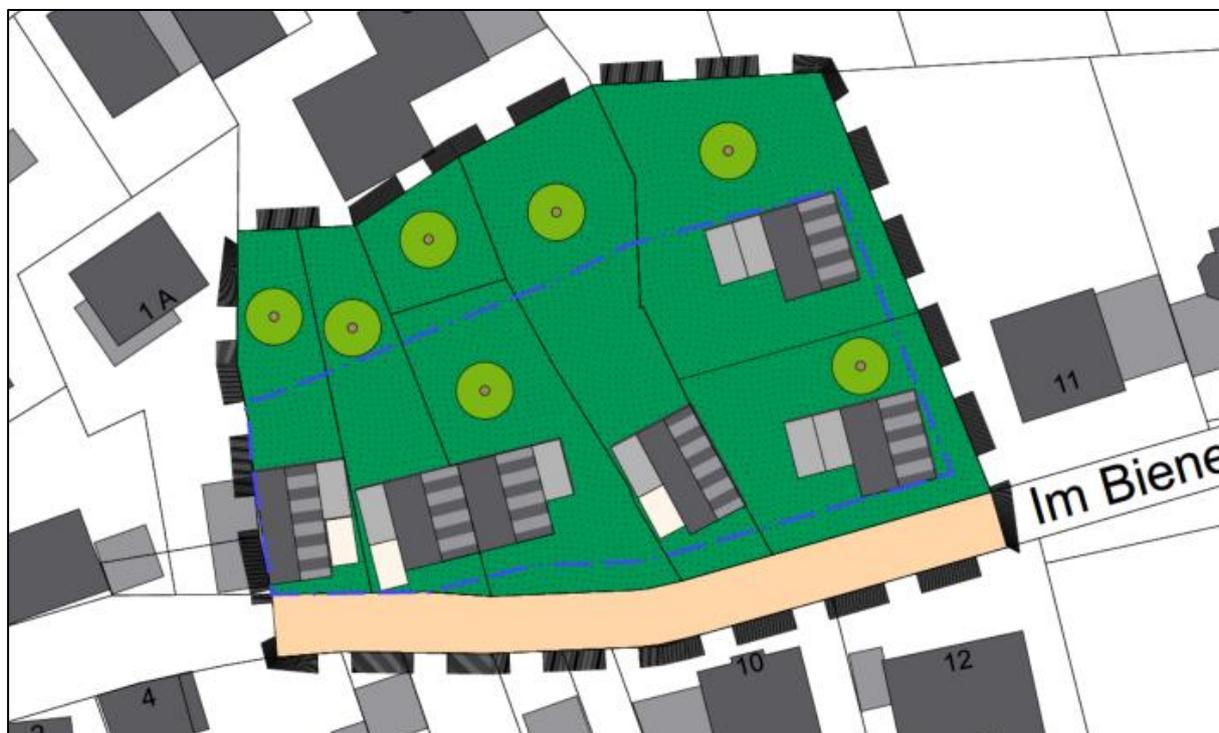


Abbildung 10 Entwurf - potentiell mögliche Bebauung

Es sind maximal zwölf Wohneinheiten mit einer Einwohnerzahl von 30 Personen zu erwarten. Aktuell wird von vier Wohneinheiten mit ca. 10 Einwohnern ausgegangen. Gemäß der Berechnung in der Tabelle ist bei einer vollen Entwicklung des Baugebiets mit 76 Fahrten zu rechnen. Dies ist wäre eine Steigerung von ca. 51 Fahrten zum jetzigen Zeitpunkt. Die Straße Im Bienegarten wird eine Breite von 6,00 m haben, sie dient kaum als Durchgangsstraße. Die Geschwindigkeit in diesem Bereich ist auf 30 km/h reduziert. Auch bei Realisierung von zusätzlichen acht Wohneinheiten ist somit zu den Spitzenzeiten ein ausreichender Verkehrsfluss in diesem Bereich zu erwarten.

Wohnbebauung		
Wohneinheiten	WE	12
Einwohner je Wohneinheit Einfamilienhaus	Pers./WE	2,5
Summe Einwohner		30

<i>Einwohnerverkehr</i>		
Wege je Einwohner	Wege/Pers.*24h	4
Fahrten Gesamt	Wege/24h	120
Anteil heimgebundener Wege		90%
Anzahl heimgebundener Wege	Wege/24h	108
MIV-Anteil	%	70%
PKW-Besetzungsgrad	Pers./KFZ	1,2
<b>Anzahl Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>64</b>
Quellverkehr	Kfz/24h	32
Zielverkehr	Kfz/24h	32
<i>Besucherverkehr</i>		
Besucherverkehr (in % der WE)	%	25%
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>4</b>
Quellverkehr	Kfz/24h	2
Zielverkehr	Kfz/24h	2
<i>sonstige Fahrten</i>		
sonstige Fahrten (in % vom Einwohnerverkehr)	%	8%
<b>Anzahl Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>6</b>
Quellverkehr	Kfz/24h	3
Zielverkehr	Kfz/24h	3
<i>Wirtschaftsverkehr</i>		
Lkw-Fahrten (in % vom Einwohnerverkehr)	Lkw/24h	3%
MIV-Anteil	%	100%
<b>Anzahl der Lkw-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Lkw/24h</b>	<b>2</b>
Quellverkehr	Lkw/24h	1
Zielverkehr	Lkw/24h	1
<i>Gesamtverkehr des Wohngebietes</i>		
<b>Summe aller Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>76</b>
Quellverkehr		38
Zielverkehr		38

Tabelle: Verkehrserzeugung infolge der Erweiterung des Baufensters (Werte gerundet)

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten für den Anschluss von weiteren Wohngebäuden.

### 6.3 Lärm

Durch die Errichtung von weiteren Wohnhäusern sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Bei baulichen Anlagen gem. § 5 a Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO sowie § 5 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Durch die verkehrsberuhigte Straße (Tempo 30) wird auch kein wesentlicher Verkehrslärm, welcher auf das Wohngebiet einwirkt, zu erwarten. Zudem sind durch die Vorschriften der GEG dreifach verglaste Fenster und eine Wärmedämmung der Gebäude, welche in der Regel auch lärmindernd wirken, vorgeschrieben.

### 6.4 Umwelt

Durch die Entwicklung des kleinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Eingriffe in die Umwelt zu erwarten sind. Durch die Innenentwicklung der Fläche können Außengebietsflächen geschont werden. Somit ist im Gesamten mit einem positiven Beitrag für die Umwelt zu rechnen.

## 7 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist bereits gesichert. Die schmalen Grundstücke werden nach Planrealisierung besser zu bebauen sein, dennoch wäre eine private Bodenumlegung in dem Bebauungsplangebiet für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu empfehlen.

## 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