

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zum Bebauungsplan**

**"Im Scheid",  
Mayen-Kürrenberg**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)	4
1.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 14 BauNVO)	4
1.6	Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	5
2.1	Festsetzung über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	5
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	5
2.3	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	5
2.4	Stützmauern und Böschungen	5
2.5	Nicht überbaute Flächen	5
2.6	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	6
3.	Hinweise	6



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,3.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,45.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II. Das unterste Geschoss muss zwingend das zweite Vollgeschoss sein.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf 8,4 m nicht übersteigen.

#### *Unterer Messbezugspunkt:*

Die in nord-süd Richtung verlaufende Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau Fahrbahn) in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

#### *Oberer Messbezugspunkt:*

Der obere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Gebäudeabschluss.

### 1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Fassadenlänge zulässig:

Einzelhaus 13 m

Doppelhaus 22 m

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Es ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.



- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)**  
Garagen müssen mindestens 5 m zur Begrenzungslinie für festgesetzte Verkehrsflächen (öffentlich und privat) einhalten.
- Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur bis zu einem max. Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- 1.6 Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zum Schutz des Bodens, der Natur und Landschaft sind Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig anzulegen. Darüber hinaus sind Garagen und Carports zwingend mit einer 8 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen.
- Ausnahmen: - Es wird auf der Garage/auf dem Carport eine Terrasse errichtet  
- Die Dachneigung beträgt mehr als 22°  
- Es wird eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche angelegt
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
GFL 1:  
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke, sämtlicher Ver- und Entsorger sowie berechtigter Dritter (bspw. Besucher der Anwohner, Krankenwagen, Feuerwehr, Möbelspedition etc.) festgesetzt.
- Diese erhalten für die genannte Fläche ein jederzeitiges Betretungs- und Befahrungsrecht. Die Ver- und Entsorger erhalten darüber hinaus die Erlaubnis zur Verlegung, der Unterhaltung und dem Betrieb notwendiger Leitungen und Kanäle.
- Hinweis:  
Die entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten sind im Grundbuch einzutragen.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die Flächen mit der Kennzeichnung M1 sind mit heimischen Heckenpflanzungen zu begrünen (bspw. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Alpenbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*),



Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

### **2.1 Festsetzung über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° – 40° zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind ausschließlich Schiefer, oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig.

Dachgauben sind allgemein zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dächern gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

### **2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Einfriedungen sind bis zu 1,50 m und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **2.4 Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag/-auftrag bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

### **2.5 Nicht überbaute Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.



- 2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**  
Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf auf 2 Stellplätze pro Gebäude/Doppelhaushälfte festgesetzt.

### 3. Hinweise

#### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet wird durch die Direktion Landesarchäologie als Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Innerhalb des Plangebietes wurden eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Hierbei haben sich Hinweise auf archäologische Befunde ergeben:

*Es könnte sich bei den linearen Strukturen um Gräben eines sogenannten Grabgartens handeln, einem Grabanlagentyp der römischen Kaiserzeit. Bei den kleinen kreisrunden Strukturen könnte es sich um vor- oder frühgeschichtliche Abfallgruben handeln.*

Da die Strukturen nicht eindeutig sind, sollten im Vorfeld von Erdarbeiten die dargestellten Anomalien sondiert werden. Die Sondagen sind dabei durch einen Mitarbeiter der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261/6675 3028 o. 0261-6675 3000 abgesteckt und begleitet werden. Die Untersuchung erfolgt kostenneutral.

#### **Schutz des Wasserhaushalts**

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenerporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).



### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

### **Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Mayen, den.....

.....  
(Wolfgang Treis) Oberbürgermeister