

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

"Im Vogelsang", 13. Änderung,  
Stadt Mayen



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

##### 1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.1.3 Unzulässige Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO und § 23 BauNVO)

##### 2.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

##### 2.1.2 Nicht überdachte Terrassen, welche direkt an den Hauptbaukörper reichen und bauordnungsrechtlich der Hauptanlage zuzuordnen sind, können die rückwertige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

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

##### 2.2.1 Die max. Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt.

##### 2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe gilt: Die Bestimmung der max. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche im Bereich des Nachtigallenwegs. Gemessen wird in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.

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



- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16, 19, 20 BauNVO)
- 2.3.1 Die GRZ wird auf max. 0,5 festgesetzt. Als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte WA-Fläche des jeweiligen Baugrundstücks relevant.
- 2.3.2 Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist unzulässig.
- 2.3.3 Flächen, welche mit wasserdurchlässigen Pflasterungen oder Ähnlichem belegt sind, sind komplett in die GRZ einzurechnen.
- 2.3.4 Die GFZ wird auf max. 1,0 festgesetzt.
- 2.3.5 Eine Befreiung oder Ausnahme gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen der GRZ/GFZ sind nicht möglich.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2.4.1 Es dürfen max. II Vollgeschosse errichtet werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise von max. 20,0 m Fassadenbreite festgesetzt, Rücksprünge an der Fassade von bis zu 1,5 m werden zur Gesamtfassade hinzugerechnet. Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.
- 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**
- 4.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.
- 4.2 Je Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze oder zwei Garagenstellplätze oder ein Stellplatz und eine Garage zu erstellen.
- Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite aufweisen, max. dürfen die Stellplätze 5,25 m Tiefe und 2,70 m Breite haben. Barrierefreie Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Stellplätze sind bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugigen Pflasterarten etc.) zu befestigen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen.
- 4.3 Je Fahrzeug (PKW) müssen Garagen im Mindesten 5,50 m Tiefe und 3,00 m Breite aufweisen, max. dürfen die Garagen 7,00 m Tiefe und 4,00 m Breite haben. Garagen sind mit mindestens 0,10 m dickem Substrat zu begrünen.



- 4.4 Bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S. 78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 zu übernehmen.
- 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb des Bau-fensters zulässig.
- 6. Max. Wohnungsanzahl in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 6.1 Es sind max. vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 7. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 8.1 Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Substarttiefe von 0,1 m zu begrün-en.
- Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugigen Pflasterarten, etc.) zu befestigen. Barriere-freie Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen.
- 9. Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 17 und 26 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 9.1 Stützmauern und Böschungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m aufweisen. Muss höher abgestützt werden, ist zwischen zwei Stützmauern oder Böschungen ein Ab-stand von 1,0 m einzuhalten. Die Fläche zwischen den Stützmauern/Böschungen ist zwingend mit einer Rasenmischung RSM 2.4 zu begrünen.



**10. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 LBauO)**

10.1 Innerhalb der im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in Verbindung mit § 11 Abs. 3 LBauO bei Neu- und Umbaumaßnahmen, die nach dem § 91 ff LBauO sind, bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen vorzusehen. Die Konstruktion der Wohngebäude bzw. -räume muss – unbeschadet sonstiger bauordnungsrechtlicher Vorschriften – folgenden Anforderungen genügen:

Wand:  $R_w = 40 \text{ dB}$ ,  $LSM = - 12 \text{ dB}$ ,  
Fenster:  $R_w = 35 \text{ dB}$ ,  $LSM = - 17 \text{ dB}$

Bei der Gebäudeplanung und der Grundrissgestaltung sind, soweit wirtschaftlich zumutbar, Wohn- und Schlafräume an der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

10.2 Die im Bebauungsplan in Form eines Erdwalls festgesetzte „Vorkehrung zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen“ muss, ausgenommen im Bereich der vorgesehenen Anschlüsse an die L 82, eine Mindesthöhe von 2 m erhalten.

10.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten „Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind in Form von baulich Maßnahmen oder Maßnahmen an Gebäuden bzw. an der Gebäudekonstruktion vorzunehmen. Maß und Umfang dieser Maßnahmen ist in Abhängigkeit zur jeweiligen Anlage im Einzelfall bei der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung nach § 4 BImSchG zu bestimmen.



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

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

11.1 Außenwände

Für die Gestaltung der aufgehenden Außenwände von Wohngebäuden und Garagen sind heimische Materialien, wie Basalt, Schiefer, Tuff, Putz und Holz zulässig. Darüber hinaus sind Materialien zulässig, die in Form, Farbe und Struktur den heimischen Materialien entsprechen.

11.2 Dächer

11.2.1 Innerhalb des Plangebietes sind beidseitig geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt  $28^\circ - 45^\circ$ .

11.2.2 Innerhalb des Plangebietes sind Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt max.  $10^\circ$ .

11.2.3 Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer zulässig

11.2.4 Die Drenpelhöhe darf über dem 2. Vollgeschoss max. 0,5 m betragen. Diese Höhe ist zu messen am Außenmauerwerk von Oberkante Rohrdecke bis Unterkante Sparren.

11.2.5 Zwerchgiebel in Form von Dreiecken mit einer Dachneigung von  $28^\circ - 45^\circ$  und einer max. Breite von 0,3 der Fassadenbreite sind zulässig.

11.2.6 Dachgauben mit rechtwinklig auf das Hauptdach stoßenden Satteldächern mit einer Neigung von  $28^\circ - 45^\circ$  sind zulässig mit max. Einzelbreite  $b=1,2$  m und einer Gesamtbreite aller Gauben von 0,4 Dachbreite an der Traufe zulässig.

11.2.7 Zur Belichtung des nicht ausgebauten Dachraumes sind Dachgauben in Form von Dreiecken mit  $28^\circ - 45^\circ$  Dachneigung und mit einer jeweiligen Höchstbreite von max. 1,2 m und einer Gesamtbreite aller Gauben von 0,4 Dachbreite an der Traufe zulässig.

11.2.8 Dacheinschnitte und Dachloggien sind je Dachteilfläche bis zu einer Größe von insgesamt 40% der senkrechten Dachprojektion zulässig.

11.2.9 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und Dachloggien gemäß 10.2.6 und 10.2.9 sind bei der Errichtung von Pultdächern und Flachdächern grundsätzlich ausgeschlossen.



- 11.2.10 Innerhalb des Plangebietes ist ausnahmsweise die Errichtung von max. einem Staffelgeschoss zulässig.

Das Staffelgeschoss ist umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber allen freien Außenwänden zurückzusetzen.

Der obere Abschluss des Staffelgeschosses darf ausschließlich ein Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° oder ein Flachdach sein.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses darf die Firsthöhe bzw. die Attikahöhe maximal 3,45 m, gemessen ab Oberkante der Deckenkonstruktion des darunterliegenden Vollgeschosses, erreichen. Die Regelungen unter Ziffer 10.2.5 finden bei Staffelgeschossen keine Anwendung.

- 11.2.11 Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 28° 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.

Garagen im Bauwuch oder an der Grenze sind grundsätzlich mit Flachdach zu errichten.

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

## **12. Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 12.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

- 12.2 Unbebaute Flächen sind als begrünte Flächen anzulegen. Der Anteil sichtbarer Steine (z.B. Steingärten, Schottergärten) darf nicht mehr als 2 % des gesamten Baugrundstücks betragen. Diese Flächen dürfen nicht durch Filzmatten, Fliese oder ähnliches unterbaut werden. Generell müssen alle unbebauten Flächen versickerungsfähig sein.



## C. Hinweise

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet können Funde auftreten, die zu erhalten oder vor einer 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).

### **Schutz des Wasserhaushalts**

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig 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.

### **Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

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

### **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.





### **Sammlung von Niederschlagswasser**

Zur Sammlung des bei Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

### **Beleuchtung**

Das Beleuchtungsniveau im Plangebiet sollte auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren.

Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.

Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum sollte so gering wie möglich sein ( $< 0,04$ ). Die Lichtpunkthöhe sollte niedrig gewählt werden, denn eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effizientere Leuchtmittel verfügbar sind.

### **Baumaterialien**

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

### **Beheizung von Gebäuden**

Es wird empfohlen für die Beheizung von Hauptbauanlagen erneuerbare Energieträger (wie Pellets, PV, Solar, Geothermie, etc.) zu nutzen. Für Informationen zum Nutzen dieser Energieformen können sich Bauherren unter der kostenfreien Energiehotline 0800 60 75 600 sowie per mail unter [energie@vz-rlp.de](mailto:energie@vz-rlp.de) mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz informieren.

Es gibt zudem die Möglichkeit über die Stadt Mayen einen persönlichen Termin mit einem Energieberater unter der Nummer: 02651 88 3312 zu vereinbaren.

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

Es wird empfohlen Garagen und Carports mit Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen (sog. Wallboxen) auszustatten.

Mayen, den.....

.....  
(Dirk Meid) Oberbürgermeister