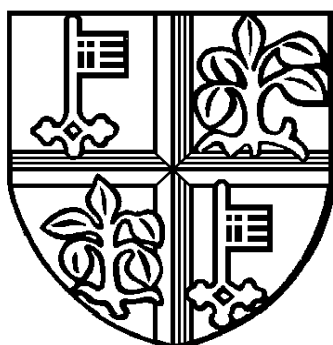


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »Am rotem Baum« Mayen



**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	3
1	Grünflächen mit Zweckbindung Dauerkleingarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
3	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO).....	3
4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	3
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	4
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)</b> .....	4
6	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO).....	4
7	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	4
8	Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	4
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	4
9	Sammlung von Niederschlagswasser.....	4

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Grünflächen mit Zweckbindung Dauerkleingarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

- 1.1 Gartenlauben in einfacher Ausführung sind allgemein zulässig. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein
- 1.2 Gewächshäuser sind allgemein zulässig

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

- 2.1 Die Gebäudehöhe für Gartenlauben wird auf max. 2,60 m und für Gewächshäuser auf 2,30 m festgesetzt
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe ist der gewachsene Boden
- 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe ist der First, bzw. der oberste Dachabschluss
- 2.4 Gartenlauben dürfen eine maximale Bruttogrundfläche inkl. überdachtem Freisitz von 24,0 m<sup>2</sup> haben, Gewächshäuser dürfen ein maximales Bruttovolumen von 15,0 m<sup>3</sup> haben, es ist maximal eine Gartenlaube und ein Gewächshaus je Grundstück zulässig
- 2.5 Gartenlauben müssen im Bereich der Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingartenanlage einen Abstand von mindestens 3,0 m der Gartenparzellengrenze haben

### **3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenkolonie unzulässig

### **4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 4.1 Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich dient der Erschließung des Gebiets
- 4.2 Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche dient dem Stellplatzbedarf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenkolonie
- 4.3 Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich dient der fußläufigen Verbindung zum Bahnbegleitweg

**5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- 5.1 Je Pachtgrundstück sind zwei Bruthöhlen bzw. Nistkästen für die Avifauna oder zwei Fledermauskästen anzubringen
- 5.2 Die Nistkästen für die Avifauna und/oder die Fledermäuse sind zu pflegen und zu reinigen

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

**6 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO)**

Werbeanlagen sind unzulässig

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

Einfriedungen dürfen aus max. 1,25 m hohen licht- und luftdurchlässigen Zaunanlagen oder mit einer max. 1,80 m hohen Hecke bestehen

**8 Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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

**C Hinweise**

**9 Sammlung von Niederschlagswasser**

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

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister