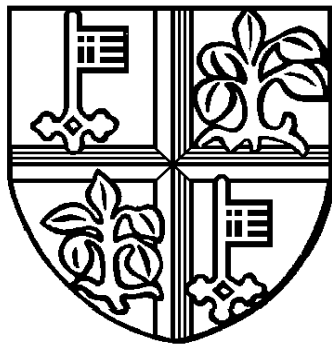


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »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 LBauO) .....	4
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	5
9	Niederschlagswasser/Löschwasserbereitstellung .....	5
10	Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Mayen .....	5
11	Bodenschutz:.....	5

## **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 Dauerkleingarten
- 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

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen und mit Steinen gefüllte Gabionen sind unzulässig

Unterer Bezugspunkt für eine Einfriedung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze die öffentliche Erschließungsstraße, in den anderen Bereichen der gewachsene Boden

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

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 Niederschlagswasser/Löschwasserbereitstellung**

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

Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

Sollte eine gezielte Versickerung der Niederschlagswässer angestrebt werden, wären separate wasserrechtliche Erlaubnisse für die Gewässerbenutzungen zu beantragen. Erst wenn jeweils diese Erlaubnisse vorliegen ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung im Einzelfall ist.

### **10 Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Mayen**

Es wird auf den § 16 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Mayen verwiesen. Hier werden die Bestimmungen zu der Niederschlagsbewirtschaftung dargestellt und sind für u. A. auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gültig.

### **11 Bodenschutz:**

Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den  
(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister