

Bebauungsplan der Innenentwicklung
"An der Ostbahnhofstraße"
der Stadt Mayen



Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22

Gehört zu den Verfahren gem. § 13a, § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
eure.de

Tel.: 02633/4562-0

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de

56656 Brohl-Lützing
eure.de

Fax: 02633/4562-77

Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	22

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Nebenanlagen	1
1.3 Maß der baulichen Nutzung	1
1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen	1
1.4 Bauweise	2
1.5 Zulässige Zahl an Wohnungen	2
1.6 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Gestalterische Festsetzungen	3
2.1.1 Dachform	3
2.1.2 Dachgestaltung	3
2.1.3 Fassadengestaltung	3
3 Grünordnerische Festsetzung	4
4 Hinweise	5
4.1 Archäologie	5
4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit	5
4.3 Baugrund und Bodenschutz	5
4.4 Hinweise zum Artenschutz	5
4.5 Niederschlagswasser	5
4.6 Flächenbefestigung	6
4.7 Telekommunikationstrassen in öffentlichen Verkehrswegen	6
4.8 Immissionen der vorhandenen Eisenbahnlinie im Umfeld	6

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis 20 Betten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 – 5:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist in zwei Bereiche unterteilt. Im **WA 2** (vorderen Bereich zur Ostbahnhofstraße) sind maximal II Vollgeschosse zulässig, im **WA 1** (hinterer Bereich, der über die Privatstraße erschlossen wird) sind maximal III Vollgeschosse zulässig.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 und 3 Bau GB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Im **WA 1** wird die max. Gebäudehöhe bergseits auf 12,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei

Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 9,0 m (bergseits) über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird auf max. 9,0 m (bergseits) über der Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im **WA 2** wird bergseits die max. Gebäudehöhe auf 9,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes.

Bei Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 6,0 m (bergseits) über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird auf max. 6,0 m (bergseits) über der Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei beidseitig geneigten Dächern entspricht die max. Gebäudehöhe der Firsthöhe, bei Flachdächern entspricht die max. Gebäudehöhe der Attika des Staffelgeschosses. Dabei ist beim auszubildenden Staffelgeschoss ein umlaufender Rücksprung zum darunter liegenden Vollgeschoss von min. 1,0 m einzuhalten.

1.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Zulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Zahl der Wohnungen beträgt mindestens 3 Wohnungen pro Gebäude.

1.6 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Versorgungsträger erhalten über diese Flächen das Recht der Verlegung und Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen. Zu diesem Zweck können die Bereiche, in denen sich Leitungsrechte im Geltungsbereich befinden, von Bediensteten des Trägers befahren, betreten und genutzt werden.

Die Schutzstreifen sind zwingend frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Bei Staffel-/Attikageschossen oder sonstigen Nicht-Vollgeschossen muss der First einen umlaufenden Rücksprung von min. 1,0 m zum aufstrebenden Mauerwerk des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen, sofern eine max. Vollgeschossigkeit ausgenutzt wird.

2.1.2 Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen vom 25.04.2006 anzuwenden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone B.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind im Bebauungsplangebiet 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.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung (2° bis 22°), dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind. Ebenfalls sind in der Gestaltungszone ausnahmsweise Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden im Geltungsbereich sind durch bauliche Vor- und Rücksprünge von mind. 1,5 m in einem Abstand von höchstens 15 Metern vertikal zu gliedern. Die vertikale Gliederung kann ebenso durch entsprechende Farbgestaltung erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Gestaltung der Fassaden in ihren Farbnuancen und Farbeindrücken (hell, dunkel, bunt) unterscheiden.

3 Grünordnerische Festsetzung

Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 14 -16 cm
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der im Anhang beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Stück Heister und fünf Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Wiesenmulden, Flachwaserteiche u.ä.) sind zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte 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 der 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. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Zudem wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Empfohlen werden dann Versickerungssysteme mit hohen Versickerungsraten, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden ausgebildet werden und ggf. profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten

eingebunden sind. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG sowie des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

4.6 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.7 Telekommunikationstrassen in öffentlichen Verkehrswegen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

4.8 Immissionen der vorhandenen Eisenbahnlinie im Umfeld

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Stadt Mayen deswegen nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Ausfertigungsbestätigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mayen, den

(Dirk Meid)

Oberbürgermeister