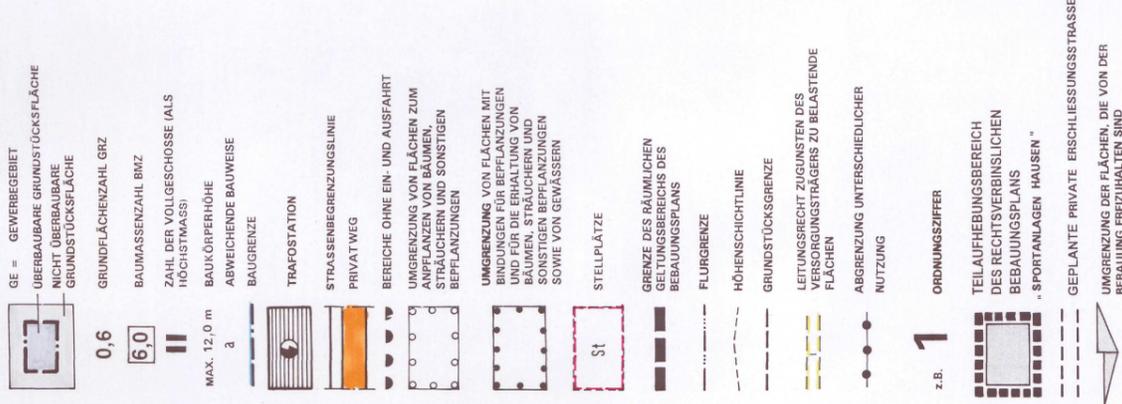
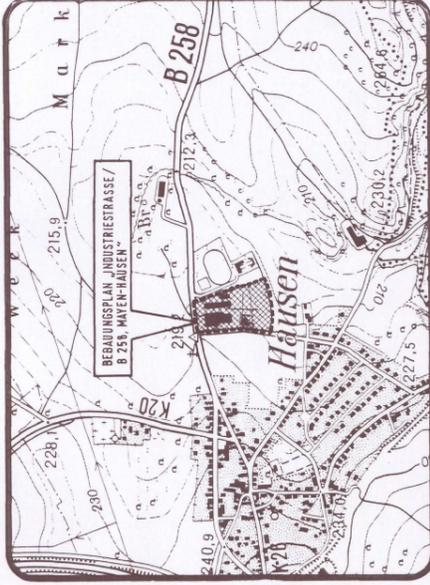


## ZEICHENERKLÄRUNG



## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Neu-Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der Neu-Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	II	GE	II
Baukörperhöhe max. 12,00 m Baumassenzahl	Baukörperhöhe max. 12,00 m Baumassenzahl	Baukörperhöhe max. 12,00 m Baumassenzahl	Baukörperhöhe max. 12,00 m Baumassenzahl
0,6	6,0	0,6	6,0
a	a	a	a
0° - 45°	0° - 45°	0° - 45°	0° - 45°

## GEN

ing vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 153), zuletzt  
besetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I  
der Fassung der Bekanntmachung  
durch Artikel 3 des Gesetzes zur Er-  
neuerung des Wohnungsbau-Gesetzes  
vom 22. März 2004 (BGBl. I S. 1193)  
vom 1. September 1998 (GVB1. S. 965), zuletzt  
vom 1. Januar 1994 (GVB1. S. 153), zuletzt  
zuletzt geändert durch die Sitzung  
des Ausschusses vom 4.9.2001.  
(BGBl. I S. 1193)  
1979 (GVB1. S. 36) zuletzt geändert

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1.1 **BAUGEBIETE** (§ 3 (3) BauNVO)  
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 1.1.2 **UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN IM GWERBEGEBIET**  
(§ 1 (5) BauNVO)  
Nutzungen im Sinne von § 8 (2) Ziffer 3 und 4 BauNVO  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
sind nicht zulässig.
- 1.1.3 **UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GWERBEGEBIET**  
(§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)  
Im Ordnungsbereich 1 und 2 sind die Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Ziffern 2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, unzulässig.  
Im Ordnungsbereich 3 sind Wohnungen unzulässig.

- 1.1.4 **ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GWERBEGEBIET**  
(§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)  
Im Ordnungsbereich 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonnel sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, allgemein zulässig.  
Im Ordnungsbereich 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonnel sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.  
Im Ordnungsbereich 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

- 1.1.5 **GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN**  
(§ 1 (4) BauNVO)  
Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII (100 m-Klasse), der Abschnitte 1 bis 3 im Flurstreifen des Ministeriums für Umwelt vom 25.02.1992 (Az. 106/15-837/50-3) sowie Betriebe und Anlagen im ähnlicher oder geringerer Emissionsfähigkeit zulässig.

- 1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL**  
(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)  
max. 0,6

- 1.2.2 **BAUMASSEZAHL** (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)  
max. 6,0

- 1.2.3 **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)  
max. II Vollgeschosse

- 1.2.4 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
Höhe der Baukörper: max. 12,00 m.  
Als unterer Maßbezugs punkt gilt:  
• die höchste taleisig an das Gebäude angrenzende, natürliche Geländeoberfläche.

Die Höhe der Baukörper wird stets zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.  
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.) ist zulässig.

- 1.3 **BAUWEISE** (§ 9 (1) Ziff. 2 BAUGB)  
Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge der Baukörper darf 60,0 m überschreiten.

- 1.4 **FLÄCHEN FÜR BOSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**  
(§ 9 (1) Ziff. 26 BAUGB)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zu dulden. Die zur Herstellung des Straßenkörpers entlang der Straßenbegrenzungslinien erforderlichen Rückenstützen sind ebenso auf den privaten Grundstücken zu dulden.

- 1.5 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

## TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.5.1 **BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
Mindestens 20 % der Baugrundstückfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der höheren Grundstücksgrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Planfläche sind 2 Laubbäume II Größenordnung und 15 Sträucher zu setzen. Die im Flangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.

**Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):**  
Bäume II, Größenordnung: Feldahorn, Heibuche, Vogelkirsche, Straucher: Roter Hainbuche, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hausweitschge, Braune Lebkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

- 1.6 **FLÄCHEN ZUR FREIHALTUNG DER ANFAHRSICHT - SICHTDREIECKE** (§ 9 (1) Ziff. 24 BAUGB)  
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen und Werbeschilder mit einer Höhe von über 0,50 m nicht zulässig.

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 **AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE VON WERBEANLAGEN**  
(§ 9 (4) BAUGB I. V. M. § 88 (6) LBAUO)

- 2.1.1 **DÄCHER**  
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis max. 45°.

- 2.1.2 **DACHFARBE UND DACHMATERIALIEN**  
Dächer von Gebäuden mit mehr als 22° Neigung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich mit Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegeldächern in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9006, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig. Metalldeckeneindeckungen in nicht-glänzender (dunkler) Ausführung sind ebenfalls zulässig.

Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringer Dachneigung (0 - 22°), dass ausschließlich Beschichtungsmaterialien in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9006, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind. Ebenfalls sind ausnahmsweise Dachbegrünungen bei Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig. (vgl. § 31 (1) BAUGB)

- 2.1.3 **WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbefläche von maximal 3 m<sup>2</sup> Fläche zulässig; die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Werbefläche darf nicht über das Dach hinausragen. Das Anbringen von Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig.

- 2.1.4 **WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE**  
Pkw-Stellplätze, Bürozugänge und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rassenpflaster, Schotterrasen usw. zu befestigen, um eine Versickerung zu ermöglichen.

- 2.1.5 **FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
Leitungen zur Versorgung des Flangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Zum Schutz des Wasserhaushalts wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser abzusammeln und für die Toilettenspülung, die Wasserzweckverwendung und die Bewässerung von Grünanlagen zu verwenden. Zisternen sind so zu bemessen, daß je 1000 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 50 m<sup>3</sup> Behältervolumen zu Verfügung stehen.

**Bodeschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.  
Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zu Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.  
**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Bauvorbereitung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18262 zu schützen.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Phlegel archaische Befunde (wie Erdburgen, Knochen und Skelette, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archaische Denkmale, Koblenz, zu melden (Tel. 026173629).

**Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans:** Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 255, Mayen-Hausen, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriestrasse/B 258, Mayen-Hausen“ aufgehoben.

**Immissionsschutz-Ordnungsbereich 2:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und insbesondere im Ordnungsbereich 2 ist mit Schallemissionen aus den östlich gelegenen Sportanlagen zu rechnen. Diese sind im Sinne einer standortbegleitenden Vorbelastung hinzunehmen. Schutz- und/oder Unterlassungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und insbesondere im Ordnungsbereich 2 ist mit Geruchsnebenwirkungen aus den beiden nordöstlich bzw. südöstlich gelegenen anwaltschaftlichen Betriebsanlagen (Schweinehaltung) zu rechnen. Gemäß Grundgesetz vom 04.06.2002 zum Bebauungsplan sind im Sinne der Vermeidung der Verunreinigungen der Luft im Bereich des Ordnungsbereichs 2 zu einer Überschreitung des Richtwertes von 10 % der Jahresstunden kommen, was bei einer Nutzung (ausnahmsweise zulässig, siehe Teilfestsetzung Nr. 1.4) zu berücksichtigen ist. Die Belastungen sind im Sinne einer standortbegleitenden Vorbelastung hinzunehmen. Schutz- und Unterlassungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

**Vorsicht bei Erdarbeiten:** Gemäß Mitteilung des geologischen Landesamts besteht hinsichtlich der geologischen Verhältnisse im Bereich der Wassergefährdungskategorie 1 ein erhöhtes Risiko der Wassergefährdung. Die Wärmeleitfähigkeit ist wasserführend oder der Wassergefährdungskategorie 1 zugeordnet und die Bohrung im Bereich der Deckenschichten gegenüber dem Zutritt von Selenwasser abgelehrt wird.