

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Ostbahnhof", 1. Änderung,
Stadt Mayen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Im Geltungsbereich der Änderung wird ein Mischgebiet (MI, MI1 und MI2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die unter Absatz 3 genannten ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ sind nicht zulässig.
Im MI1 ist ausschließlich die Errichtung/der Betrieb einer gastronomischen Außenbewirtung in Form einer terrassenartigen/freisitzartigen, überdachten Ausführung zulässig.
Im MI2 ist die Errichtung von Überdachungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 17 BauNVO

- 2.1. Für den Änderungsbereich werden die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl, sowie Anzahl und Definition der Vollgeschosse durch die entsprechenden §§ der BauNVO beziehungsweise den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) festgesetzt.
- 2.2. Für das mit MI bezeichnete Mischgebiet wird für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt die Festsetzung auf 1,2. Für das MI1 und MI2 wird für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze von 0,6 festgesetzt.
- 2.3. Mit der Eintragung in der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse im MI mit 3 (III) als maximal zulässiger Wert festgesetzt.
- Die Definition von Vollgeschossen ergibt sich aus den Bestimmungen der LBauO.
- 2.4. Im MI1 und MI2 wird die Höhe baulicher Anlagen über eine Gebäudehöhe definiert. Diese darf maximal 3,5 m betragen.

Unterer Bezugspunkt:

Die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (durchgängig).

Oberer Bezugspunkt:

Oberkante Dachhaut im First

3. Bauweise/ Baugrenzen/Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Im MI gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3.



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ostbahnhof“,
1. Änderung, Stadt Mayen

Im MI1 und MI2 ist ein Anbauen an den Bestand zulässig, wobei die nach LBauO notwendigen Abstandsflächen im Westen im zulässigen Maß auf die Verkehrsflächen (Ostbahnhofstraße) übertragen werden dürfen.

Darüber hinaus gelten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ostbahnhof“ unverändert weiter.

Mayen, den.....

.....
Oberbürgermeister