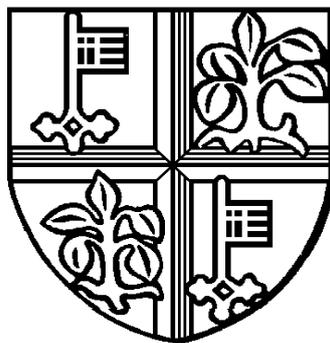


# Begründung zum Bebauungsplan

## »Hinter Burg III - West« (1. Änderung) Mayen



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereich	4
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	5
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	7
2.4	Angrenzendes Planrecht	8
2.5	Schutzgebiete	10
2.6	Verkehrliche Erschließung	10
2.7	Denkmalschutz	10
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	10
2.9	Altablagerungen	10
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption</b>	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	11
4.1	Allgemeines Wohngebiet	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise	12
4.4	Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke	13
4.5	Stellplätze und Garagen	13
4.6	Nebenanlagen	14
4.8	Verkehrsflächen	15
4.9	Anlage von Zisternen	15
4.10	Versorgungsanlagen und -leitungen	15
4.11	..... Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern	15
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.13	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern	17
4.14	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	20
5.1	Stromversorgung	20
5.2	Wasserversorgung	20
5.3	Abwasserbeseitigung	20
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	20

6.1	Verkehr .....	21
6.2	Ver- und Entsorgung.....	22
6.3	Lärm .....	22
6.4	Umwelt.....	22
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>23</b>

#### Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN- WESTERWALD (2017)	6
ABBILDUNG 3	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 4	AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN »HINTER BURG III - WEST«, MAYEN	9
ABBILDUNG 5	GEPL. BAUGEBIETE »HINTER BURG IVA«/»HINTER BURG III - WEST« (1. ÄNDERUNG), MAYEN	9
ABBILDUNG 6	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAßENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRAßEN S.78 AUSGABE 2006	14
ABBILDUNG 7	KANALTRASSEN IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	16
ABBILDUNG 8	ELEKTRIZITÄTS-/FERNMELDELEITUNGEN IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	16
ABBILDUNG 9	STRAßENSCHNITT UND ANGEDACHTE AUFSCHÜTTUNG DER GRUNDSTÜCKE	17
ABBILDUNG 10	BÖSCHUNGSBEREICHE NACH DER AUFSCHÜTTUNG	17
ABBILDUNG 11	BÖSCHUNGSFESTSETZUNGEN	18
ABBILDUNG 12	PRÜFUNG GEM. § 30 BNATSCHG UND § 15 LNATSCHG RLP	23

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen befindet sich auf der Gemarkung Mayen, Flur 11. Er umfasst folgende Flurstücke: tlw. 1565/3, 358/2, 364/8 und 365/2. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.900 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell ist auf der Fläche Landwirtschaft/Grünland. Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »Hinter Burg III - West«, Mayen mit Rechtskraft vom 26.06.1987.



Abbildung 1 Übersichtsplan

### 1.2 Begründung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück der Albert-Schweitzer-Straße und angrenzende südlich gelegene Grundstücke. Die Grundstücke haben eine ausreichende Tiefe für eine Baureihe und die notwendige Ortsrandeingrünung.

### 1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung von bis zu vier Einfamilienhäuser zu schaffen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, welcher die Stadt Mayen derzeit nicht nachkommen kann. Dementsprechend ist der Bebauungsplan an dieser Stelle in eine allgemeine Wohnbaufläche umzuplanen.

## 2 Einfügen in die übergeordnete Planung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (siehe Abbildung 2). Die Grundsätze G 72, G 73 und G 74 wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst.

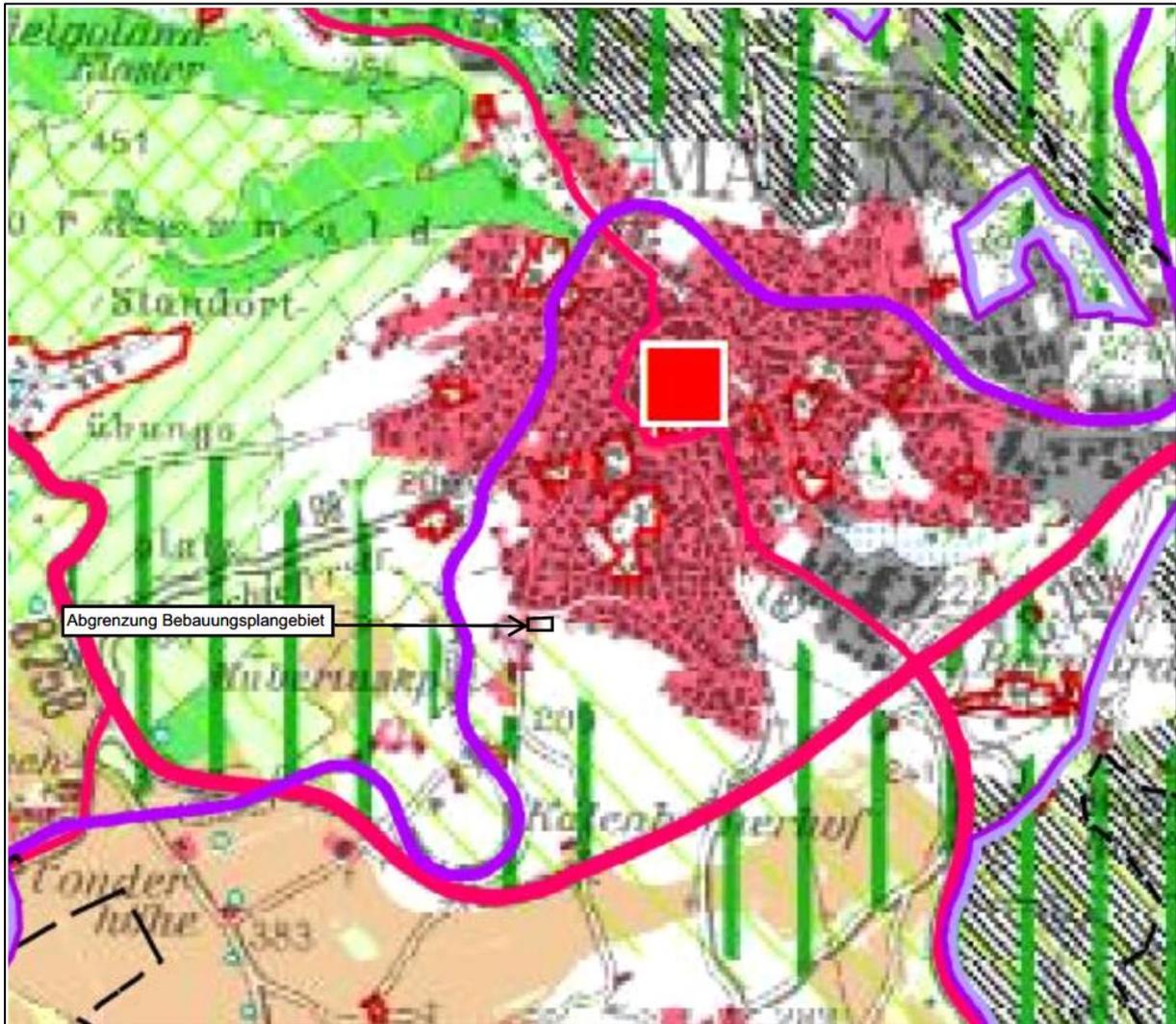


Abbildung 2 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald (2017)

G 72: Die derzeitige Grünfläche ist nicht in eine regionale Grünfläche gem. RROP integriert. Nach Realisierung der Planung, wird die Kaltluftproduktion durch die Bebauung verringert. Durch die Festsetzung einer begrenzten GRZ und einem Grünstreifen um das Baugebiet, sowie die Dachbegrünung der Garagen kann ein Teil des Kaltluftproduktionsausfalles kompensiert werden.

G 73: Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind auf der Fläche unbekannt. Durch die gegenüberliegende geschlossene Bauweise wird die Kaltluft vermutlich dem Straßenverlauf der Albert-Schweitzer Straße folgen. Durch die abweichende Bauweise, und die Festsetzung von Einzelhäusern kann die Kaltluft u. A. zwischen den Gebäuden durchfließen.

G 74: Der Klimaschutz hat bei der Planung des Baugebiets eine hohe Priorität. Die Versiegelung wird eindeutig geregelt und versiegelte Flächen müssen versickerungsfähig gestaltet werden. Bei Garagen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Im rückwärtigen Bereich müssen Bäume und Rasenflächen RSM 8.1 gepflanzt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplans von 2.900 m<sup>2</sup> sind die Auswirkungen auf das lokale funktionale Klimasystem vernachlässigbar.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 3) stellt eine Wohnbaufläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar, somit wird dieser aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 3 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 2.4 Angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes »Hinter Burg III - West« liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans (siehe Abbildung 4). Der Ursprungsbebauungsplan sieht nördlich der ersten Änderung eine allgemeine Wohnbaufläche vor. Hier wurden gem. dem Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse und geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Gebietsart entspricht der geplanten Änderung. Westlich, südlich und östlich sieht der Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbindung Parkanlage vor. Durch die Eingrünung der ersten Bebauungsplanänderung ist ein harmonischer Übergang in diese Bereiche gewährleistet.

Im Südwesten liegt eine Fläche, welche sich nach § 35 BauGB – Außenbereich – beurteilt. Hier befinden sich einige Wohngebäude, welche aufgrund ihrer Anzahl nicht als Ortsteil/Splittersiedlung gelten und dementsprechend nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind. Es ist nicht gewünscht den baurechtlichen Status dieser Bebauung zu ändern. Dementsprechend ist langfristig diese Fläche ebenfalls zu überplanen.

Im Bereich des Trierer Weges soll zudem ein weiteres Wohngebiet entstehen (siehe Abbildung 5). Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplangebiets »Hinter Burg IVa« Stand Dezember 2020 ähneln der geplanten ersten Änderung, sodass im gesamten städtebaulichen Kontext ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Bebauungsplan »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen  
Begründung



Abbildung 4 Ausschnitt Bebauungsplan »Hinter Burg III - West«, Mayen



Abbildung 5 Gepl. Baugebiete »Hinter Burg IVa«/»Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen

## 2.5 Schutzgebiete

Ca. 15 m östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Biotop BK-5609-0036-2006, »Regenrückhaltebecken S Mayen«. Es handelt sich gem. Beschreibung aus dem OSIRIS um ein Regenrückhaltebecken am südlichen Ortsrand von Mayen mit ausgedehnten Rohrkolben-Röhricht unter Beimengung von Großseggen und Rohrglanzgras. Die Böschungen sind mit überwiegend gepflanzten Gebüschern versehen. Ziel des Schutzgebietes ist der Erhalt des jetzigen Zustandes. Durch das geplante Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Albert-Schweitzer-Straße angebunden. Die Straße ist hierfür ausreichend für den PKW-Verkehr dimensioniert. Ursprünglich war die Albert-Schweitzer-Straße als Teil des zweiten Ringes von Mayen gedacht. Diese Verkehrsplanung wurde zwischenzeitlich eingestellt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die beiden Bushaltestellen Trierer Weg und Albert-Schweitzer-Straße. Beide Bushaltestellen werden durch die (Stadt-)Buslinie 381 Mo.-Fr. zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr stündlich angefahren. Die Erschließung durch den ÖPNV ist somit ausreichend.

Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind Bürgersteige in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Die Genoveva-Burg ist innerhalb von ca. 12 min. fußläufig erreichbar. Ein eigenständiger Radweg besteht nicht. Mit dem Fahrrad braucht man ca. fünf min. bis zur Genoveva-Burg.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt.

## 2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB unnötig.

## 2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen setzt ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Als Eingrünung des Gebietes dienen private Grünflächen. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Dem Bedarf neuer Wohnbauflächen im Bereich der Kernstadt von Mayen wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan.

### **4 Planinhalt**

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt:

- Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, und 2 BauNVO sind zulässig,
- Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig,
- Festsetzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Wohnbebauung in städtebaulicher Randlage ermöglicht.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke baurechtlich auf der Fläche zugelassen werden. Hier muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass keine schädlichen Schallemissionen durch den Betrieb dieser Anlagen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Einrichtungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, für diese gibt es im Stadtbereich bessere Standorte. Insbesondere im Hinblick auf die städtische Randlage sowie die verkehrliche Erschließung sind die o.g. baulichen Anlagen und Nutzungen auf dieser Fläche ohne die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen, nicht möglich.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwingend zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,5, eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> fest. Mit diesen Vorgaben fügen sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in die aufgelockerte Ortsrandlage ein. Zudem wird durch die eindeutige Regelung von GR und GF auf metrischer Basis der potentiellen Baukörperwucht klare Grenzen gesetzt. Durch den Ausschluss von Befreiungen oder Ausnahmen gem. § 31 BauGB und das außer-kraft-setzen der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 und/oder Satz 4 BauNVO wird ein „verwässern“ der Planziele in Hinblick auf die überbaubare Fläche verhindert.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass auch solche Bodenbeläge sich über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen Teil ihrer Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Die zulässige Höhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist Oberfläche der Albert-Schweitzer-Straße, gemessen von der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Somit ist ein eindeutiger unterer Bezugspunkt gewählt und die Gebäudehöhen können sich optimal an die gegebene Topographie anpassen.

Die zwingende Zweigeschossigkeit reduziert den Flächenverbrauch und verhindert ineffiziente flächenverbrauchende Bauweisen.

Das Baufenster läuft als Bauband parallel zur Albert-Schweitzer-Straße. Es besitzt eine Tiefe von max. 13,00 m. Durch die Festsetzung der max. Fassadenbreiten ist gewährleistet, dass die Bebauung aufgelockert wird.

Um regenerative Energien zu fördern kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 1,0 m überschritten werden.

#### 4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 12,00 m sind für Einfamilienhäuser üblich. Eine offene Bauweise hätte hier zu überdimensionierten Wohngebäuden führen können.

#### 4.4 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Das Baugesetzbuch bietet keine Möglichkeit Parzellen in der Planurkunde festzusetzen. Es ist gewünscht vier Baugrundstücke in diesem Bereich zu erstellen. Daher wird eine Mindest- und eine maximale Baugrundstücksgröße festgelegt, um diese vier Grundstücke zu ermöglichen. Diese inkludiert sowohl die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet definierten Flächen als auch die privaten Grünflächen. Durch die Grundstückgrößenregelung zwischen 400 und 800 m<sup>2</sup> können für Einfamilienhäuser ausreichende Grundstücke parzelliert werden.

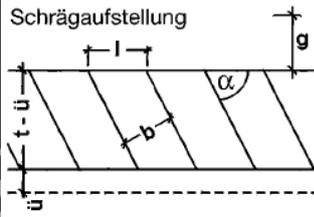
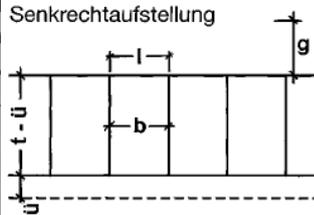
#### 4.5 Stellplätze und Garagen

Durch die Errichtung von Wohngebäuden in Stadtrandlage werden überdurchschnittlich viele Stellplätze benötigt. Es gibt – fußläufig - nur schwer erreichbare Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV, verringert den Bedarf an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit nicht, da erfahrungsgemäß in Einfamilienhausgebieten vorrangig der PKW genutzt wird. Dementsprechend sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des Baufensters und der St./Ga.-Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb des Baufensters bis zur rückwertigen Flucht dieses errichtet werden. Dies ist darin begründet, dass von den Stellplätzen nur geringe optische Auswirkungen auf das Umfeld des Gebietes zu erwarten sind.

Heutige PKW sind größer dimensioniert als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgeschrieben. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der Abbildung 6.

Bebauungsplan »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen  
Begründung

	Aufstell- winkel a [gon]	Tiefe ab Fahr- gassen- rand t - ü [m]	Breite des Überhang- streifens ü [m]	Breite des Park- stands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
Längsaufstellung 	0			2,00	6,70 <sup>1)</sup>	5,70 5,20 <sup>2)</sup>	3,25	3,50
Schrägaufstellung 	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
Senkrechtaufstellung 	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

<sup>1)</sup> In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden  
<sup>2)</sup> Durchschnittswert ohne Markierung

*Abbildung 6 Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S.78 Ausgabe 2006*

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Aus denselben Gründen sind Garagendächer zu begrünen.

#### 4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb des Baufenster zulässig. Eine Regelung der Kubatur oder der max. Fläche einer Nebenanlage ist aufgrund der klaren Regelung zur GRZ nicht notwendig.

#### 4.7 Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es in Ortsrandlage der Stadt ein aufgelockertes Wohngebiet zu erstellen. Dementsprechend ist die Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus auf zwei begrenzt. Insgesamt, unter Berücksichtigung der Beschränkung der Parzellengrößen (siehe 4.4

Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke) kann durch die Festsetzungen ein Wohngebiet mit maximal acht Wohneinheiten entstehen.

#### 4.8 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt und dienen u. A. der Erschließung des Baugebiets. Die Straße inklusive der Gehsteige sind bereits vorhanden.

#### 4.9 Anlage von Zisternen

Aufgrund städtebaulicher, klimatischer und ökologischer Gründe werden ausreichend dimensionierte Zisternen in dem Baugebiet vorgeschrieben. Ziel ist es u. A. die vorhandenen Kanäle (Regenwasser/Abwasser) vor einer Überlastung durch die versiegelten Dachflächen zu schützen. Zudem ist durch die Bevorratung des Wassers vor Ort eine bessere Nutzung dieser Resource (zweiter Wasserkreislauf, Gartenbewässerung, etc.) möglich.

#### 4.10 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen dürfen oberirdisch errichtet werden. Es muss durch den Versorgungsträger nachgewiesen werden, dass eine solche Einrichtung in dieser Form an dieser Stelle notwendig ist.

#### 4.11 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger

Derzeit verläuft ein Abwasserkanal mitten durch das Plangebiet (siehe Abbildung 7). Dieser soll an den Rand des Bebauungsplangebiets verlegt werden, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Für die Prüfung und Pflege des verlegten Schmutzwasserkanals ist ein Leitungsrecht notwendig. Dieses ist als Baulast und als Grunddienstbarkeit auf der Fläche einzutragen. Im Straßenbereich der Albert-Schweitzer-Straße liegen Strom-/Fernmeldeleitungen (siehe Abbildung 8). In diesem Bereich darf nur nach Abstimmung mit dem Eigentümer der Leitungen gebaut werden.

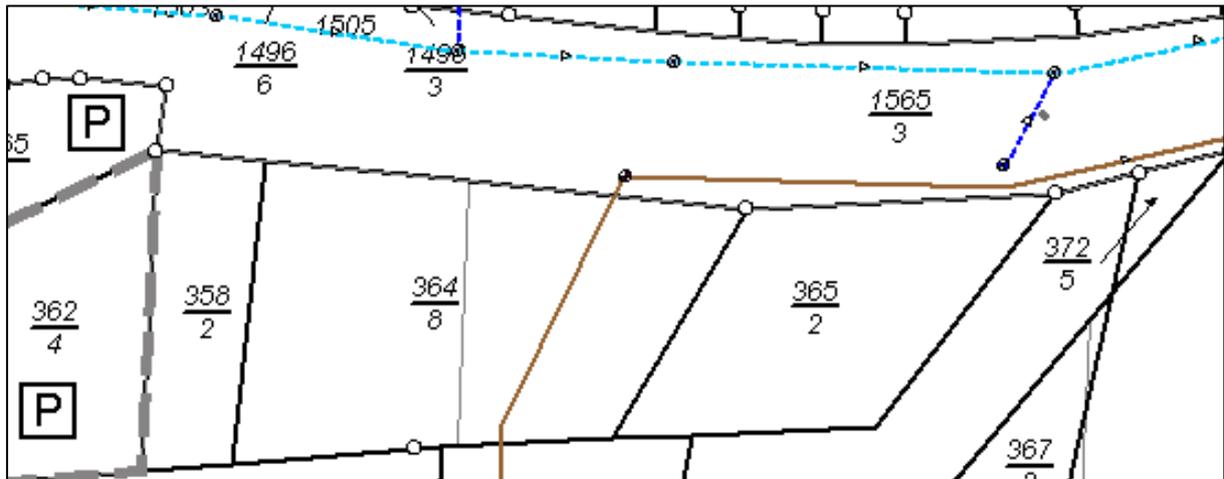


Abbildung 7 Kanaltrassen im Bereich des Bebauungsplans



Abbildung 8 Elektrizitäts-/Fernmeldeleitungen im Bereich des Bebauungsplans

#### 4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das städtebauliche Erscheinungsbild und um die mikroklimatische Situation nicht wesentlich zu verschlechtern wird eine Dachbegrünung für Garagen/Carports vorgeschrieben. Diese führt zu einer Verlangsamung des Wasserabflusses, einer erhöhten Verdunstungsrate auf der Fläche und kann als Nahrungshabitat für bestimmte Insektenarten dienen.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen sind Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu pflastern. Hierdurch kann Grundwasser weiterhin auf der Fläche gebildet werden, es bleibt eine Restverdunstung auf der Fläche vorhanden. Das Kanalsystem der Stadt Mayen wird nicht verstärkt durch versiegelte Flächen belastet.

Aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen wird je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum (Wuchsendhöhe 10 – 20 m) gefordert. Dies dient dem Mikroklima, dem Artenschutz als Wohn- und Nahrungshabitat und dem Erosionsschutz.

Aus städtebaulichen und naturschutz-, artenschutzrechtlichen Gründen sind die Flächen im Bereich der privaten Grünfläche mit einer hochwertigen Rasenmischung RSM 8.1 einzusähen.

#### 4.13 Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Es handelt sich bei der Fläche um einen topographisch bewegten Raum. Die Albert-Schweitzer-Straße fällt von West nach Ost im Bereich des Geltungsbereiches von ca. 271,60 NHN auf ca. 263,90 NHN um 7,70 m ab. Die Straße weist aktuell eine hohe Böschung auf. In Zukunft soll die WA-Fläche des Bebauungsplans auf Straßenniveau angehoben werden. Somit entstehen entlang der Albert-Schweitzer-Straße vier terrassenartige Flächen, welche zu einander und rückwertig, abgebösch werden müssen (siehe Abbildung 9, Abbildung 10).

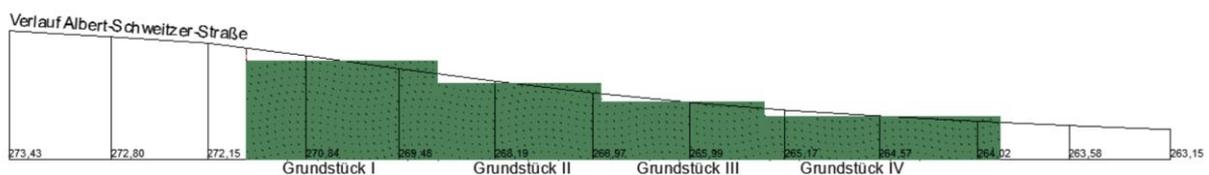


Abbildung 9 Straßenschnitt und angedachte Aufschüttung der Grundstücke

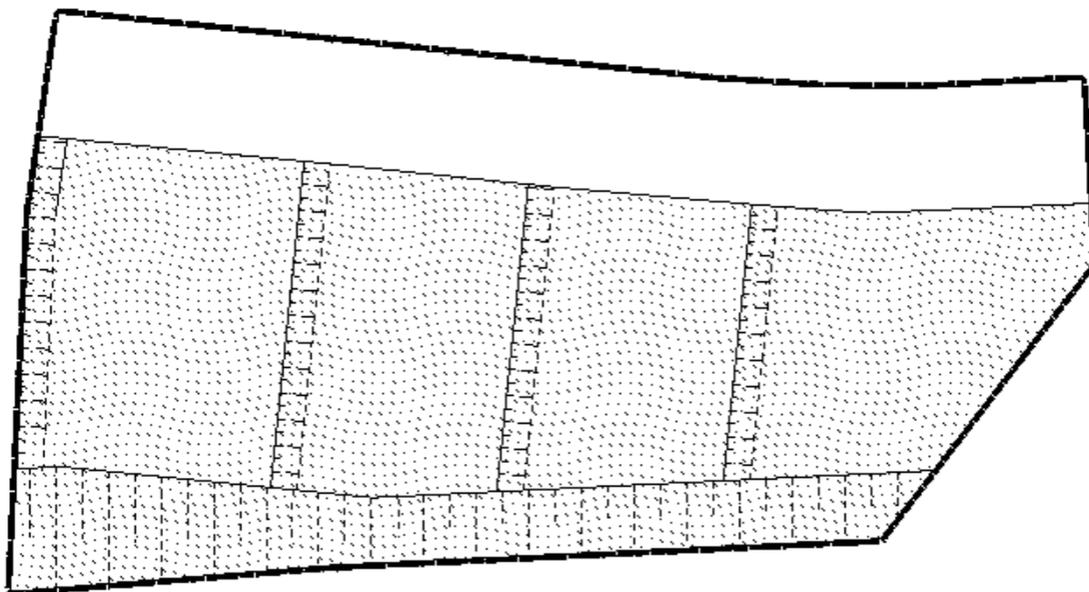


Abbildung 10 Böschungsbereiche nach der Aufschüttung

Um die Anlage der Flächen und der Böschungen eindeutig zu regeln, trifft der Bebauungsplan hier weitgehende Festsetzungen. Die Grundstücke sind jeweils im Mittel auf die Höhe der vorhandenen Albert-Schweitzer-Straße aufzuschütten. Von dieser Festsetzung kann in der Höhe in Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde 0,5 m abgewichen werden. Durch diese Festsetzungen können die Grundstücke klar geregelt aufgebösch werden (siehe Abbildung 11).

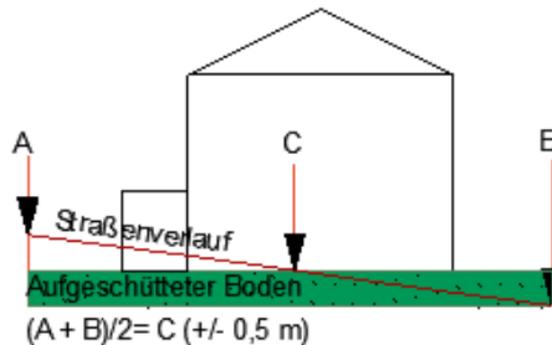


Abbildung 11 Böschungsfestsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen und um eine harmonische Landschaftsgestaltung zu gewährleisten werden auch die Böschungen zwischen den (später) privaten Flächen geregelt. Dies soll auch dem nachbarlichen Frieden dienen. Böschungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen maximal 0,8 m Höhe aufweisen, sollten mehrere Böschungen oder Stützmauern notwendig sein, müssen diese 0,8 m Abstand voneinander halten.

Neben den Böschungen zwischen den privaten Grundstücken ist zwischen den aufgeschütteten Grundstücken und dem rückwertigen gewachsenen Boden eine Böschung entsprechend der Flächendarstellung des Bebauungsplans mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 2:1 zu erstellen. Grund für diese Festsetzung ist das Einfügen in das umgebende Landschaftsbild. Zusätzlich ist diese Böschungsfläche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu begrünen, so dass das Einfügen in den landschaftlichen Kontext weiterhin verbessert wird.

#### 4.14 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und das Landschaftsbild werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 22° und 40 ° möglich. Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 22° liegen, ist analog und mit gleicher Begründung, die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich: Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig. Aus gestalterischen Gründen und den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne sind Dachgauben, Dachbalkone, Dachlaternen

und Zwerghäuser unzulässig. Um eine ausreichende Belichtung und somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten sind Dachflächenfenster und Loggien zulässig, sind aber aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen auf ein Viertel der jeweiligen Dachlänge zu begrenzen. Um die erneuerbaren Energien zu fördern sind Solar und PV-Anlagen zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und den Regelungen der umliegenden Bebauungspläne ist eine Hauptfirstrichtung vorgeschrieben. Diese muss im Mindesten durch einen 3,0 m langen First dargestellt sein. Zeltdächer sind somit unzulässig.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Fassaden und Dächer von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen unzulässig. Für bauliche Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sind aber in Maß, Form und Farbe mit der Bauordnungsbehörde abzustimmen. Ein Bauantrag ist hierzu nicht notwendig.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen, sowie aus sozialen Gründen (Austausch in der Nachbarschaft) werden Einfriedungen auf 1,25 m begrenzt. Aus artenschutzrechtlichen, visuellen und klimatischen Gründen sind die Einfriedungen licht- und luftdurchlässig zu errichten. Alternativ können auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m gepflanzt werden. Diese müssen aus einheimischen Baumarten bestehen. Eine Hecke ist aus artenschutzrechtlicher Sicht sinnvoll.

Die Gestaltung von Vorgärten und unbebaute Flächen werden ebenfalls durch Teil B der textlichen Festsetzungen geregelt. Ziel ist es diese im Wesentlichen als Grünfläche zu entwickeln. Schottergärten, Steingärten werden auf ein verträgliches Maß reduziert. Somit wird, die Gestaltung, die optische Einbindung in das Landschaftsbild, das Mikroklima, die Versickerungsfähigkeit und die Biodiversität auf der Fläche verbessert.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen werden.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Grundstücke können an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser ist in den neu zu erstellenden Abwasserkanal in den rückwertigen Grundstücksbereichen (Flächen mit Leitungsrecht) einzuleiten.

Das unbelastete Dachflächenwasser ist gem. Kap. 4.9 Anlage von Zisternen in eine Zisterne einzuleiten und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal der Albert-Schweitzer-Straße einzuleiten. Die Drosselwirkung ist mit dem AWB der Stadt Mayen im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Außengebietswasser ist, aufgrund der Aufschüttungen der Baugrundstücke, nicht zu erwarten.

## **6 Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

## 6.1 Verkehr

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird der Verkehrsstrom auf der Albert-Schweitzer-Straße erhöht. Es sind maximal acht Wohneinheiten mit einer Einwohnerzahl von 20 Personen zu erwarten. Gemäß der Berechnung in der Tabelle ist mit 50 zusätzlichen Fahrten durch die Erstellung des Wohngebiets zu rechnen. Die Albert-Schweitzer-Straße ist als Teil des zweiten Ringes um Mayen projektiert worden. Dementsprechend liegt der Fahrbahnquerschnitt im Bereich des Bebauungsplans inkl. der Gehwege bei ca. 9,00 m, ohne Gehwege bei 6,00 m. Die Geschwindigkeit in diesem Bereich ist auf 30 km/h reduziert. Auch mit dem neuen Wohngebiet ist somit zu den Spitzenzeiten ein ausreichender Verkehrsfluss in diesem Bereich zu erwarten.

<b>Wohnbebauung</b>		
Wohneinheiten	WE	8
Einwohner je Wohneinheit Einfamilienhaus	Pers./WE	2,5
Summe Einwohner		20
<i>Einwohnerverkehr</i>		
Wege je Einwohner	Wege/Pers.*24h	4
Fahrten Gesamt	Wege/24h	80
Anteil heimgebundener Wege		90%
Anzahl heimgebundener Wege	Wege/24h	72
MIV-Anteil	%	70%
PKW-Besetzungsgrad	Pers./KFZ	1,2
<b>Anzahl Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>42</b>
Quellverkehr	Kfz/24h	21
Zielverkehr	Kfz/24h	21
<i>Besucherverkehr</i>		
Besucherverkehr (in % der WE)	%	25%
Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell und Zielverkehr)	Kfz/24h	2
Quellverkehr	Kfz/24h	1
Zielverkehr	Kfz/24h	1
<i>sonstige Fahrten</i>		
sonstige Fahrten (in % vom Einwohnerverkehr)	%	8%
<b>Anzahl Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>3</b>
Quellverkehr	Kfz/24h	2
Zielverkehr	Kfz/24h	2
<i>Wirtschaftsverkehr</i>		
Lkw-Fahrten (in % vom Einwohnerverkehr)	Lkw/24h	3%
MIV-Anteil	%	100%
<b>Anzahl der Lkw-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Lkw/24h</b>	<b>2</b>

Quellverkehr	Lkw/24h	1
Zielverkehr	Lkw/24h	1
<i>Gesamtverkehr des Wohngebietes</i>		
<b>Summe aller Kfz-Fahrten je Tag (Quell- und Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/24h</b>	<b>50</b>
Quellverkehr		25
Zielverkehr		25

Tabelle: Verkehrserzeugung infolge der Erstellung des Plangebiets (Werte gerundet)

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten für den Anschluss von vier Wohngebäuden, wenn die Drosselung des unbelasteten Dachflächenwassers durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet ist.

## 6.3 Lärm

Durch die Errichtung von vier Wohnhäusern sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Durch die verkehrsberuhigte Albert-Schweitzer-Straße - Tempo 30-Zone - wird kein wesentlicher Verkehrslärm, welcher auf das Wohngebiet einwirkt, erwartet. Zudem sind durch die Vorschriften der GEG dreifach verglaste Fenster und eine Wärmedämmung der Gebäude, welche in der Regel auch lärmindernd wirken, vorgeschrieben.

## 6.4 Umwelt

Durch die Entwicklung des kleinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Eingriffe in die Umwelt zu erwarten sind. Um den Ausführungen des § 30 BNatSchG und § 15 LNatschG gerecht zu werden, wurde eine Kartierung durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich gefährdet sind (Abbildung 12).

# Bebauungsplan »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen Begründung



Abbildung 12 Prüfung gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG RLP

## 7 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist nach der Aufschüttung der Flächen und der Verlegung des Abwasserkanals gegeben.

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Dirk Meid

Oberbürgermeister