

## **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 Es wird ein Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU 3 und MU 4) gemäß §6a BauNVO festgesetzt. Die unter Absatz 3 Nr. 1 genannten, ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ sind nicht zulässig.

Im MU 3 ist ausschließlich die Errichtung/der Betrieb einer gastronomischen Außenbewirtung in Form einer terrassenartigen/freisitzartigen, überdachten Ausführung zulässig.

Im MU 4 ist ausschließlich 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 MU bezeichnete Urbane Gebiet legen die §§ 17, 19 und 20 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wie folgt fest:

MU 1: GRZ 0,8, die in § 19 Nr. 4 genannten Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.  
GFZ 2,0

MU 2: GRZ 0,8, die in § 19 Nr. 4 genannten Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.  
GFZ 3,0

MU 3/4: GRZ 0,8, die in § 19 Nr. 4 genannten Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

- 2.3 Mit der Eintragung in der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse im MU 1 mit III und im MU 2 mit IV als maximal zulässiger Wert festgesetzt.

Die Definition von Vollgeschossen ergibt sich aus den Bestimmungen der LBauO. Abweichend von der LBauO wird festgesetzt, dass Geschosse oberirdische Geschosse sind, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,00 m über die Geländeoberkante hinausragen, darunter handelt es sich um Kellergeschosse.



Dachgeschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche werden gemäß den Festlegungen der LBauO nur zu  $\frac{3}{4}$  des darunterliegenden Geschosses als Bruttogeschossfläche bei der Ermittlung der baulichen Ausnutzung bewertet.

Für Satteldächer erden Dachflächen mit einer Neigung von  $22^\circ$  –  $40^\circ$  festgesetzt. Die Richtung der Firstlinie ist entsprechend in der Planzeichnung dort eingetragen, wo Satteldächer festgesetzt sind.

Pulldächer sind anstelle von Satteldächern ausnahmsweise zulässig, wenn Traufkante des Pulldaches straßenseitig verläuft, die Neigung der Dachfläche des Pulldaches  $15^\circ$  bis maximal  $30^\circ$  aufweist und die horizontal gemessene Bautiefe des Pulldaches nur maximal  $\frac{2}{3}$  gegenüber der Bautiefe des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

Staffelgeschosse mit Flachdachkonstruktion sind ausnahmsweise anstelle von Satteldächern zulässig, wenn die straßenseitige Außenwand des obersten Geschosses mindestens 1,00 m oder gemäß der Abstandsflächenregelung der LBauO gegenüber der darunter liegenden Außenwand entsprechend zurückgesetzt ist. Außerdem darf dabei die Brutto-Grundfläche des Staffelgeschosses nur  $\frac{2}{3}$  der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.

Für Oberflächengestaltung und Materialien von geneigten Dächern sind die Vorgaben der jeweils aktuellen Fassung der Dachgestaltungssatzung (DGS) der Stadt Mayen zu berücksichtigen.

- 2.4 Im **MU 1** und **MU 2** wird die max. Traufhöhe auf 281 m NHN und die max. Firsthöhe auf 285 m NHN festgesetzt.

Referenzsystem: EPSG 5555-ETRS 89/UTM Zone 32N

*Hinweis: Bei einem Bauantragsverfahren kann der Kanaldeckel Nr. 88771576 in der Koblenzer Straße (Position X: 374737.83, Y: 5576601.48 Z: 268,50 m NHN) als Bezugshilfe genutzt werden.*

Im **MU 3** und **MU 4** 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, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, die nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden dürfen. Die Baugrenzen in der Planzeichnung gelten gemäß § 16 Abs. 5 sowohl oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche als festgestellt.

Ausnahmen von der Einhaltung der vorgegebenen Baugrenzen durch das Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang können auf der Grundlage der LBauO zugelassen werden. Bei Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Umfang ist auch mit den überschreitenden Gebäudeteilen ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen, soweit sie nach der LBauO zulässig sind oder zugelassen werden können. Festsetzungen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ oder „Garagen“ und für die Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden gesondert getroffen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeorientierung wird parallel zur Firstrichtung festgesetzt und ist bei einer entsprechenden Eintragung der Firstrichtung bindend. Wo in der Planzeichnung die Eintragung der Firstrichtung nicht festgestellt wird, ist die Stellung von baulichen Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder und unter der Einhaltung der Vorgaben der LBauO für den vorbereitenden Brandschutz freigestellt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

4.1 Nebenanlagen

Innerhalb der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen sowie Werbeanlagen unzulässig.

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die Anzahl von Nebengebäuden wird auf maximal 1 je Hauptgebäude begrenzt und der umbaute Raum aller Nebenanlagen und Einrichtungen je Grundstück darf zusammen 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.



## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

### 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports

**Stellplätze** sind innerhalb des MU zulässig.

Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite aufweisen, max. dürfen Stellplätze 5,25 m Tiefe und 2,70 m Breite haben.

Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen. Barrierefreie Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

**Garagen und Carports** sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Je Fahrzeug (PKW) müssen Garagen im Mindesten 5,50 m Tiefe und 3,00 m Breite aufweisen, max. dürfen die Garagen 7,00 m Tiefe und 4,00 m Breite haben. Garagen sind mit mindestens 0,10 m dickem Substrat zu begrünen.

Bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S. 78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu übernehmen.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### 6.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (LBauO) und Dachgestaltungssatzung (DGS) der Stadt Mayen vom 25.04.2006.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen der Grundstücke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich durch die LBauO bestimmt.

Über die Bestimmungen der LBauO hinaus trifft die Dachgestaltungssatzung (DSG) der Stadt Mayen in der festgestellten Gestaltungszone B für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in ihrer Fassung vom 25.04.2006 detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten und zur Dachdeckung.

Bestandteil der Satzung DGS der Stadt Mayen ist die Karte „Gestaltungszonen für Dächer von Gebäuden“. Die Nichtbeachtung der Satzungsvorschrift DGS Mayen ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 89 der Landesbauordnung RLP und § 24 Abs. 5 GemO und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.



## 6.2 Brandschutz/Baurechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere die Einrichtung von Feuerwehrezufahrten, die Erreichbarkeit von Gebäuden auf tiefen Grundstücken und der Nachweis von Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr vom öffentlichen Straßenraum aus, werden gemäß § 7 und § 15 LBauO im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Mayen, den.....

.....  
Oberbürgermeister