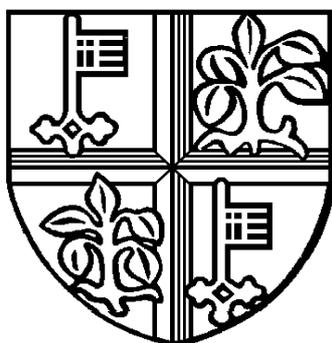


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

## **»Kurze Kunde« (2. Änderung), Mayen-Alzheim**



## Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	3
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO) .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO) .....	4
5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) .....	5
6	Max. Wohnungsanzahl in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	5
7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	5
8	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	5
9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	5
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .....	5
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)</b> .....	6
11	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO).....	6
12	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	6
13	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO) .....	6
14	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	6
15	Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	6
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	8
16	Denkmalschutz.....	8
17	Radonprognose.....	8
18	Gründungsarbeiten.....	8
19	Maßnahmen zum Bodenschutz .....	9
20	Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.....	9
21	Sammlung von Niederschlagswasser .....	9
22	Beleuchtung .....	9
23	Baumaterialien .....	9
24	Beheizung von Gebäuden .....	9
25	Ausstattung von Carports und Garagen .....	10
26	Leitungstrassen/Leistungsrechte der ENM .....	10
27	Leitungstrassen der Telekom AG .....	10

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)**

#### 1.1 Dörfliches Wohngebiet [MDW] gem. § 5a BauNVO

##### 1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Sonstige Gewerbebetriebe

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe

##### 1.1.3 Unzulässige Nutzung

- Tankstellen

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO und § 23 BauNVO)

##### 2.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt

##### 2.1.2 Nicht überdachte Terrassen, welche direkt an den Hauptbaukörper reichen und bauordnungsrechtlich der Hauptanlage zuzuordnen sind, können die rückwertige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### 2.2.1 Die max. Traufhöhe wird auf 7,00 m festgesetzt

##### 2.2.2 Die max. Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt

##### 2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der max. Gebäudehöhe gilt: Die Bestimmung der max. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche im straßenmittigen Bereich der Straße Im Bienengarten. Gemessen wird in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade

##### 2.2.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut

- 2.2.5 Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe ist bei geneigten Dächern der First
- 2.3 Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] (§§ 16, 19, 20 BauNVO)
- 2.3.1 Die GRZ wird auf max. 0,4 festgesetzt, als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte MDW-Fläche des jeweiligen Baugrundstückes relevant
- Hinweis: Mindestens 40 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche sind dementsprechend als gärtnerische gepflegte Grünfläche anzulegen und zu pflegen.*
- 2.3.2 Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und/oder Satz 4 BauNVO ist bis 0,2 zulässig
- 2.3.3 Eine Befreiung oder Ausnahme gem. § 31 BauGB von den Festsetzung der GRZ sind nicht möglich
- 2.3.4 Flächen, welche mit wasserdurchlässigen Pflasterungen oder Ähnlichem belegt sind, sind komplett in die GRZ einzurechnen
- 2.3.5 Die GFZ wird auf 0,8 festgesetzt
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2.4.1 Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise von max. 12,00 m Gesamtfassadenbreite festgesetzt, Rücksprünge an der Fassade von bis zu 1,50 m werden zur Gesamtfassade hinzugerechnet
- 3.2 Hauptgebäude dürfen an einer Grundstücksseite grenzständig bis auf eine Länge von max. 12,00 m errichtet werden

### **4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig
- 4.2 Je Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze oder zwei Garagenstellplätze oder ein Stellplatz und eine Garage zu errichten
- 4.3 Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite, max. dürfen die Stellplätze 5,25 m Tiefe und 2,70 m Breite haben. Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen der Spitzenabflusswert  $C_s$  darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert  $C_M$  bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen
- 4.4 Je Fahrzeug (PKW) müssen Garagen im Mindesten 5,50 m Tiefe und 3,00 m Breite, max. dürfen die Garagen 7,00 m Tiefe und 4,00 m Breite haben. Garagen sind mit mindestens 0,10 m dicken Substrat zu begrünen

- 4.5 Bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S.78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 zu übernehmen (siehe Begründung)

**5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Baufensters oder im straßenabgewandten Bereich zulässig

**6 Max. Wohnungsanzahl in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

**7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Baugebietes

**8 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- 8.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 8.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden

**9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 9.1 Zu Gunsten des Versorgers, welcher die Leitungen betreut, besteht auf den gekennzeichneten Flächen ein Leitungsrecht

**10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- 10.1 Dächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer Substratstärke von 0,1 m zu begrünen
- 10.2 Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen der Spitzenabflusswert  $C_S$  darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert  $C_M$  bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen

**B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

**11 Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

11.1 Dächer

11.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 22°- 40° zulässig

11.1.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind 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

11.1.3 Dachgauben, Dachbalkone, Dachlaternen, Dachreiter und Zwerchhäuser sind bis zu einer Fassadenbreite von 1/3 zulässig

11.1.4 Dachflächenfenster und Loggien sind in ihrer Gesamtheit bis zu einer max. Breite von 1/3 der Dachbreite zulässig

11.1.5 Solar- oder PV-Anlagen sind zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten

11.1.6 Für Dächer von Garagen und Carports, sowie Nebenanlagen gelten die Bestimmungen 11.1.1 bis 11.1.5 nicht

**12 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

An Fassaden und Dächern von baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig.

*Hinweis: Remissionswerte geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus Farbtabelle zu entnehmen*

**13 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO)**

Werbeanlagen sind unzulässig. Bei baulichen Anlagen gem. § 5 a Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 sowie § 5 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Werbeanlagen auf dem Grundstück der Anlage zulässig. Die Gestaltung ist mit der Bauordnungsbehörde abzustimmen

**14 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen dürfen aus max. 1,25 m hohen licht- und luftdurchlässigen Zaunanlagen oder mit einer max. 1,80 m hohen Hecke bestehen

**15 Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

15.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden

- 15.2 Unbebaute Flächen sind als begrünte gärtnerische Flächen anzulegen. Der Anteil sichtbarer Steine (z.B. Steingärten, Schottergärten) darf nicht mehr als 2 % des gesamten Baugrundstückes betragen. Diese Flächen dürfen nicht durch Filzmatten, Fliese oder ähnliches unterbaut werden. Generell müssen alle unbebauten Flächen versickerungsfähig sein

## **C Hinweise**

### **16 Denkmalschutz**

#### Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

#### Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §16-21 DSchG RLP zu achten ist. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über

landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de

oder telefonisch unter

0261 6675 3000

anzuzeigen. Die Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen werden darüber unterrichtet, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

### **17 Radonprognose**

Das Gebiet liegt in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik, hier kann ein erhöhtes bis hohes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Radonmessungen der Bodenluft des Bauplatzes werden empfohlen. Die Ergebnisse können für bauliche Vorsorgemaßnahmen dienen. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Fragen zur Durchführung beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um anonymisierte Zusendung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz.

### **18 Gründungsarbeiten**

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 festgelegt werden.

## **19 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung zu vermeiden.

## **20 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

## **21 Sammlung von Niederschlagswasser**

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

## **22 Beleuchtung**

Das Beleuchtungsniveau im Plangebiet sollte auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren. Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist. Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum sollte so gering wie möglich sein ( $< 0,04$ ). Die Lichtpunkthöhe sollte niedrig gewählt werden, denn eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

## **23 Baumaterialien**

Es wird empfohlen bei der Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen recyclingfähige Materialien zu nutzen.

## **24 Beheizung von Gebäuden**

Es wird empfohlen für die Beheizung von Hauptbauanlagen erneuerbare Energieträger (wie Pellets, PV, Solar, Geothermie, etc.) zu nutzen. Für Informationen zum Nutzen dieser Energieformen können sich Bauherren unter der kostenfreien Energiehotline 0800 60 75 600 sowie per mail unter [energie@vz-rlp.de](mailto:energie@vz-rlp.de) mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz informieren.

## 25 Ausstattung von Carports und Garagen

Es wird empfohlen Garagen und Carports mit Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen (sog. Wallboxen) auszustatten. Neben ausreichenden Stellplätzen und Garagen für PKW sollten auch für Fahrräder geeignete Flächen gem. den Vorschriften nach LBauO § 47 Abs. 1 Satz 6 hergestellt werden.

## 26 Leitungstrassen/Leistungsrechte der ENM

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der ehemaligen Straßenverkehrsfläche eine Gasleitung der ENM liegt. Diese Gasleitung ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Bauherr wird darauf hingewiesen mit der ENM vorab Kontakt aufzunehmen. Die Leitung des ENM ist in der Abbildung 1 dargestellt. Für die ENM ist ein Leistungsrecht im Bebauungsplan dargestellt.

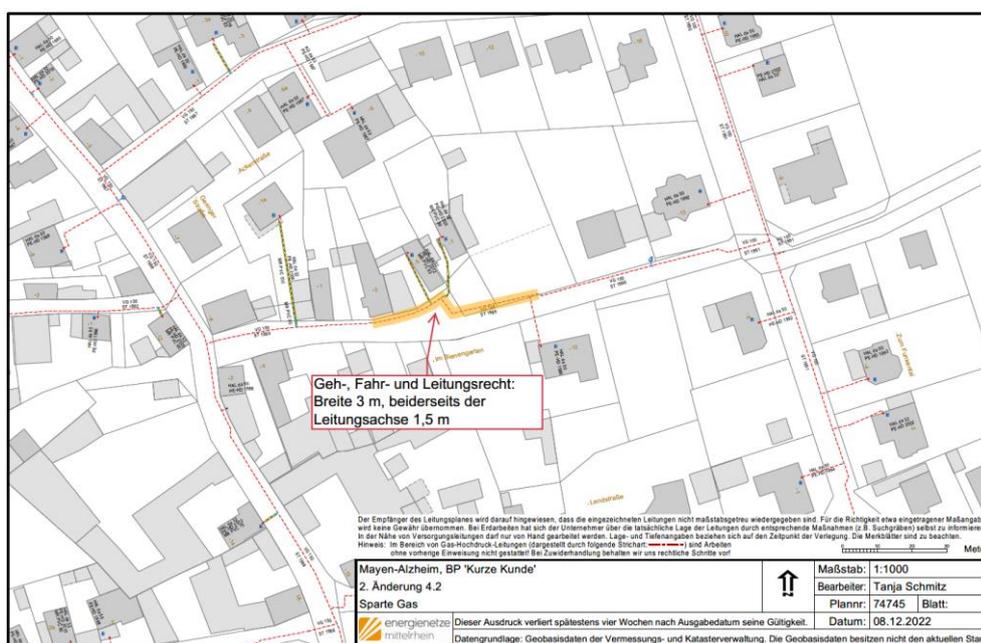


Abbildung 1 Lageplan der Gasleitung

## 27 Leitungstrassen der Telekom AG

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an den Anlagen der Telekom AG nur durch von der Telekom Deutschland GmbH bzw. durch Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragte Unternehmen vorgenommen werden dürfen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind in Abbildung 2 dargestellt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit der Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen eingewiesen werden (Planauskunft.Mitte@telekom.de).

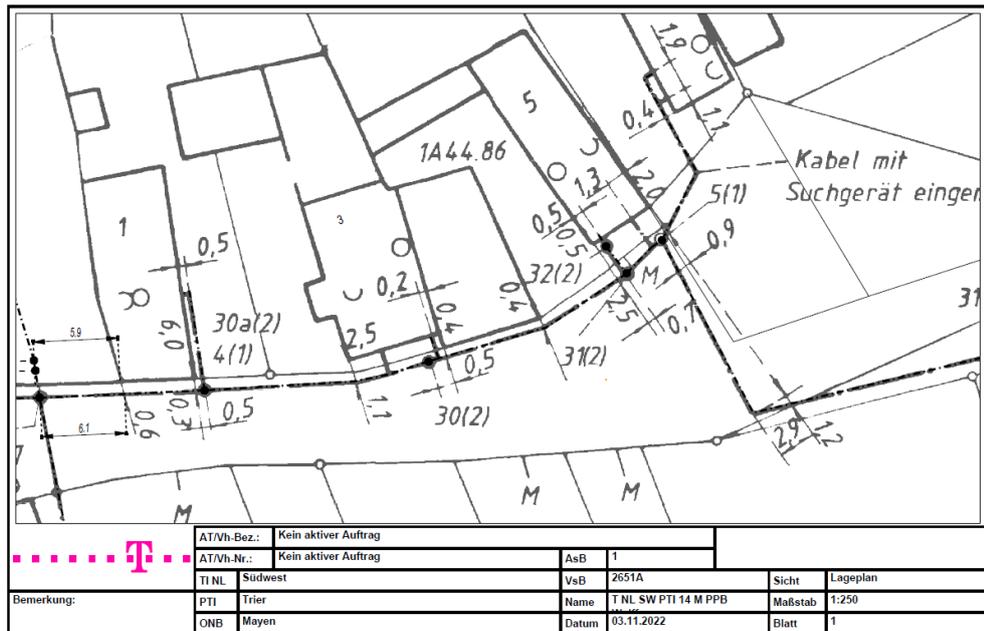


Abbildung 2 Leitungstrassen der Telekom AG

## 28 Starkregengefährdung

Nach der Starkregengefährdungskarte (siehe Abbildung 3) des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Es wird empfohlen, Bauvorhaben an mögliche Starkregenereignisse anzupassen.



Abbildung 3 Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister