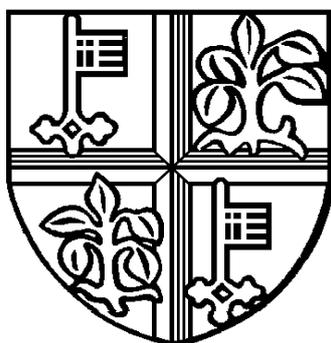


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen



**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) .....	5
5	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
6	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
7	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	6
8	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	6
9	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	6
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	7
10	Denkmalschutz.....	7
11	Radonprognose.....	7
12	Gründungsarbeiten.....	7
13	Maßnahmen zum Bodenschutz .....	8
14	Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.....	8
15	Sammlung von Niederschlagswasser .....	8
16	Beleuchtung .....	8
17	Baumaterialien .....	8
18	Beheizung von Gebäuden.....	8
19	Ausstattung von Carports und Garagen .....	9
20	Baurecht Ostbahnhof (Gemarkung Mayen, Flur 2, Flst.-Nr. 447/117) .....	9
<b>D</b>	<b>Anlagen</b> .....	10
21	Liste mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel.....	10

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### 1.1 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO (MU 1 und MU 2)

##### 1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen mit max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Anlage 1), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2 Unzulässige Nutzung

- Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen (siehe Anlage 1),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### **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

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

##### 2.2.1 In MU 1 wird die max. Traufhöhe auf 273 m Normalhöhennull [NHN] und die First-/Gebäudehöhe auf 276 m NHN festgesetzt

##### 2.2.2 In MU 2 wird die max. Traufhöhe auf 276 m NHN und die First-/Gebäudehöhe auf 280 m NHN festgesetzt

##### 2.2.3 Das Referenzsystem für die Feststellung der Trauf-/First- und Gebäudehöhe ist EPSG 5555 – ETR 89/UTM Zone 32 N

*Hinweis:* Als Hilfe für die Bemessung eines Bauvorhabens kann der im Bebauungsplan markierte Höhenpunkt 266 m NHN genutzt werden. Der Punkt markiert die Straßenoberfläche bei den UTM Koordinaten x 374571,25; y 5576748,82 EPSG: 5555-ETRS 89/UTM Zone 32 N

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

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen

2.2.5 der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung/Oberkante Attika und bei geneigten Dächern der First

2.3 Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] (§§ 16, 19, 20 BauNVO)

2.3.1 In MU 1 wird die GRZ auf max. 0,8 festgesetzt, als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte MU Fläche des jeweiligen Baugrundstückes relevant

*Hinweis: Die Grundflächenzahl inkludiert Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.*

2.3.2 Intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 20 cm kann auf die erforderlich GRZ angerechnet werden

*Hinweis: Mindestens 20 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche sind dementsprechend als gärtnerische gepflegte Grünfläche anzulegen und zu pflegen.*

2.3.3 In MU 2 wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt

2.3.4 Eine Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen der GRZ ist in MU 1 nicht möglich

2.3.5 Flächen, welche mit wasserdurchlässigen Pflasterungen oder Ähnlichem belegt sind, sind komplett in die GRZ einzurechnen

2.3.6 In MU 1 wird die GFZ auf 2,4 festgesetzt

2.3.7 In MU 2 wird die GFZ auf 3,0 festgesetzt

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.4.1 Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zu errichten

2.4.2 Gebäude oder Gebäudeteile, welche keine Wohnnutzung beinhalten, können, wenn es für ihre Nutzung sinnvoll/notwendig ist, in eingeschossiger Form errichtet werden

- Praxisräume
- Ausstellungsräume
- Räume, welche viel natürliches Tageslicht benötigen
- Verkaufsräume

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

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt

3.2 In MU 1 darf grenzständig an das Baufenster von MU 2 angebaut werden (derzeit Ostbahnhofstraße 78). Ansonsten gilt die Regelung der offenen Bauweise.

3.3 In MU 2 darf entlang der bestehenden Gebäudeseite der Ostbahnhofstraße 81 (Gemarkung Mayen, Flur 2, Flst.-Nr. 447/117) grenzständig gebaut werden

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

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig
- 4.2 Je Wohneinheit über 60 m<sup>2</sup> Brutto-Gesamtfläche ist ein Stellplatz oder ein Garagenstellplatz zu errichten
- 4.3 Je Wohneinheit unter 60 m<sup>2</sup> Brutto-Gesamtfläche ist kein Stellplatz oder Garagenstellplatz erforderlich
- 4.3 Bei Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist der unterste Wert für die Errichtung von Stellplätzen, aus der Anlage der *Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs* des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung, anzunehmen
- 4.4 Gefangene Stellplätze sind zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass diese in der Praxis funktionieren, dies gilt insbesondere für Mitarbeiterparkplätze oder Stellplätze welcher einer Wohneinheit zugewiesen sind
- 4.5 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
- 4.6 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
- 4.7 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 (siehe Begründung)

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

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

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

- 6.1 Dächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer Substratstärke von 0,1 m zu begrünen
- 6.2 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)**

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

7.1 Dächer

7.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 45° zulässig

7.1.2 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

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

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

**8 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*

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

Einfriedungen sind entlang der Ostbahnhofstraße nur innerhalb der Baufenster zulässig, ansonsten auch auf den Grundstücksgrenzen

## **C Hinweise**

### **10 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.

### **11 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.

### **12 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.

### **13 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.

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

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

### **15 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.

### **16 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.

### **17 Baumaterialien**

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

### **18 Beheizung von Gebäuden**

Es wird empfohlen für die Beheizung von Hauptbuanlagen 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.

**19 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.

**20 Baurecht Ostbahnhof (Gemarkung Mayen, Flur 2, Flst.-Nr. 447/117)**

Im Ursprungsbebauungsplan »Ostbahnhof«, Mayen mit Rechtskraft vom 06.12.2017 wurde das Gelände des Ostbahnhofes planungsrechtlich geregelt in der Annahme, dass die Fläche durch den Eigentümer entwidmet würde. Dies geschah nicht, dementsprechend werden die rechtsunwirksamen Festsetzungen durch diese Änderung aufgehoben und die Fläche als Bahnfläche nur nachrichtlich dargestellt.

Hier gilt das Bahnrecht: Das *Allgemeine Eisenbahngesetz* (AEG) und die *Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung* (EBO).

## D Anlagen

## 21 Liste mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel

Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mayen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>28</sup>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Reitsportartikeln
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel ohne Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Abbildung 1 Tabelle nicht innenstadtrelevante Sortimente

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen  
ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister