

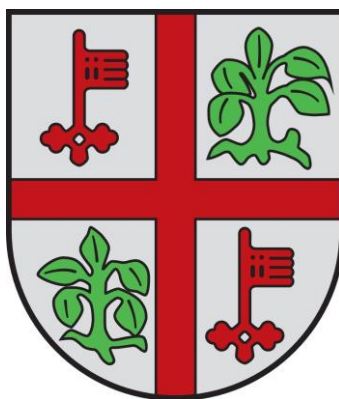
Bebauungsplan

»Im Hausener Tal«

(4. Änderung)

Textliche Festsetzungen

der Stadt Mayen



Gemarkung: Hausen

Flur: 3

April 2024

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO und § 12 LBauO)	3
2	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	3
3	Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	3
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	3
B	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)	5
5	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	5
6	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	5
C	Hinweise	6
7	Denkmalschutz - Anzeigepflicht bei Baubeginn.....	6
8	Bodenschutz	6

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO und § 12 LBauO)

- 1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind unzulässig

Hinweis: Spielgeräte, welche dem öffentlichen Spielplatz auf der Fläche mit der Ziffer 1 dienen sind zulässig und genehmigungsfrei

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

- 2.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 2.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden
- 2.3 Wasserpumpen, künstliche Bachläufe oder ähnliche Anlagen, welche dem Spielplatz dienen, dürfen oberirdisch errichtet werden

3 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung und Erweiterung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit einem maximalen Rückhaltevolumen von bis zu 10.000 m³ zulässig
- 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 1 ist die Errichtung eines Spielplatzes inklusive einer barrierefreien Zuwegung mit wassergebundener Decke vom Harry-Garm-Weg zulässig

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

- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 1 (ca. 4.890 m²) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 4.1.1 Je angefangene 500 m² ist mindestens ein Strauch oder ein Heister in einem Mindestabstand von je 1,50 m x 1,50 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- 4.1.2 Es ist eine Baumgruppe mit mindestens sechs Laub- oder Obstbäumen der ersten oder zweiten Ordnung gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten

- 4.1.3 Die gesamte Fläche, welche nicht durch Heister, Sträucher, Baumpflanzungen oder Spielgeräte und deren Fallschutz belegt ist, ist mit einer Rasenmischung gem. Landschaftsrasen RSM 7.1, 7.2, 7.3 oder 7.4 einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich des Spielplatzes sollte eine robuste Sorte gewählt werden. Die jährlichen Mahden sind auf das Notwendige zu begrenzen.
- 4.1.4 Die Maßnahmen 4.1.1 und 4.1.2 sind, wenn es technisch/statistisch möglich ist, auf der begrünten Betondecke des Regenrückhaltebeckens und innerhalb des Spielplatzgeländes zulässig
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 2 (ca. 305 m²) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - 4.2.1 Je angefangene 500 m² ist mindestens ein Strauch oder ein Heister in einem Mindestabstand von je 1,50 m x 1,50 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
 - 4.2.2 Je angefangene 50 m² ist ein Obstbaum entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Insgesamt vier Obstbäume)
 - 4.2.3 Die gesamte Fläche, welche nicht durch Heister, Sträucher und Baumpflanzungen belegt ist, ist mit einer Rasenmischung gem. Landschaftsrasen RSM 7.1, 7.2, 7.3 oder 7.4 einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Die jährlichen Mahden sind auf das Notwendige zu begrenzen
- 4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 3 (ca. 1.611 m²) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - 4.3.1 Es sind lockere Gehölzgruppen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten
 - 4.3.2 Es sind einzelne Obstgehölze gem. Pflanzliste im Anhang im Wechsel mit Extensivgrünland und Sukzessionsflächen anzulegen
 - 4.3.3 Als Rasenmischung für das Extensivgrünland ist ein Kräuterrasen (RSM 7.1.2) mit einer Saatgutdichte von 10 – 15 g/m² vorzusehen. Das Extensivgrünland ist durch eine einmalige Mahd offenzuhalten
 - 4.3.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Ziffer 3 ist es möglich, dass die Eigentümer der direkt anliegenden Parzellen Flächen von der Stadt pachten. Die Maßnahmen gem. 5.3 sind in diesem Fall durch die Pächter zu erfüllen

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

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

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig

6 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen für die Spielplatzanlage sind gem. DIN 18034 auszuführen. Ballfangzäune dürfen bis zu 4,00 m Höhe errichtet werden

C Hinweise

7 Denkmalschutz - Anzeigepflicht bei Baubeginn

- 7.1 Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über lan-desarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, 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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

8 Bodenschutz

- 8.1 Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

Dirk Meid
Oberbürgermeister

Anhang

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica – Rotbuche, *Quercus robur* – Stieleiche, *Alnus glutinosa* – Schwarz-Erle, *Quercus petraea* – Traubeneiche, *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn, *Fraxmus excelsior* – Esche

Bäume II. Ordnung

Populus tremula – Zitterpappel, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Sorbus aucuparia* – Vogelbeere, *Acer campestre* – Feldahorn, *Prunus avium* – Vogelkirsche, *Prunus padus* – Traubenkirsche

Obstbäume

Malus – Apfel (Rambur, Kaiser-Wilhelm, Trierer-Weinapfel, Engelsberger, GoldreINETte und Bleuheim, Linsenhofer ReINETte, Bohnapfel, Boilenapfel, Jakob Fischer, Gold-parmäne, Gelber Edelpfel), *Pyrus* - Birne (Kaiser Wilhelm, Gräfin von Paris, Triumph von Vienne, Gute Graue, Schweizer, Wasserbirne, Gellerts Butterbirne), *Prunus* - Kirsche (Hedelfinger, Große Prinzessin, Burlat), Hauszwetschge, Walnuß

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, *Corylus avellana* – Haselnuß, *Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn, *Prunus spinosa* – Schlehe, *Rosa Canina* – Heckenrose, *Salix caprea* – Salweide, *Viburnum opulus* – Wasserschneeball, *Salix cinerea* – Aschweide, *Salix fragilis* – Bruchweide, *Rhamnus frangula* – Faulbaum, *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche, *Prunus padus* – Frühe Traubenkirsche

Arten für Initialpflanzungen

Iris pseudacorus – Rohrkolben, *Phragmites australis* – Schilf, *Caltha palustris* – Sumpfdotterblume, *Carex spec.* – Seggen-Art, *Phalaris arundinacea* – Rohrglanzgras, *Lythrum salicaria* - Blutweiderich