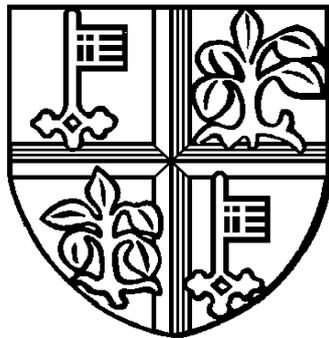


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

## **»In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen**



## 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).....	5
4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 8 LBauO, § 21a BauNVO) .....	5
5	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	6
6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	6
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .....	6
8	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 17 und 26 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	7
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)</b> .....	8
9	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO).....	8
10	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	8
11	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	8
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	9
12	Radonprognose.....	9
13	Gründungsarbeiten.....	9
14	Maßnahmen zum Bodenschutz.....	9
15	Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.....	9
16	Sammlung von Niederschlagswasser.....	9
17	Beleuchtung .....	9
18	Baumaterialien .....	10
19	Beheizung von Gebäuden .....	10
20	Ausstattung von Carports und Garagen .....	10
<b>D</b>	<b>Anlagen</b> .....	11
21	Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
22	Vermessungsplan .....	13

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung *Betreutes Wohnen & Gesundheit* gem. § 11 BauNVO i. V. m. §13 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Alten- und Pflegeheime mit den entsprechenden Nebenanlagen
- Betreutes Wohnen für pflegebedürftige Menschen
- Tagespflege für pflegebedürftige Menschen
- Barrierefreie Servicewohnungen für pflegebedürftige Menschen
- Räumlichkeiten für medizinische Versorgung
- Cafeterien, kleine Läden, Bäckereiverkaufsstände, Friseure und Fußpflegeeinrichtungen u. Ä. welche im Wesentlichen dem Alten- und Pflegeheim dienen
- Gebäude oder Räume für freie Berufe mit Gesundheitsbezug, Arztpraxen, Physiotherapeuten, u. Ä.

1.2 Grünfläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.2.1 Zulässige Nutzungen

- Aufenthaltsmöglichkeiten
- Wege

### **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 Im SO wird die max. Gebäudehöhe auf 237 m Normalhöhennull [NHN] festgesetzt

2.2.2 Das Referenzsystem für die Feststellung der First- und Gebäudehöhe ist UTM DHHN2016 (GNSS/SAPOS)

*Hinweis: Als Hilfe für die Bemessung eines Bauvorhabens kann der im Bebauungsplan markierte Höhenpunkt 223,04 m NHN (Kanaldeckel) genutzt werden.*

2.2.3 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 Im SO wird die GRZ auf max. 0,8 festgesetzt, als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte SO-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 (siehe Seite 11)*

2.3.2 Intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 15 cm kann auf die erforderliche GRZ angerechnet werden, hierbei kann ein m<sup>2</sup> versiegelte Bodenfläche mit fünf m<sup>2</sup> Dachbegrünung mit 15 cm Substratstärke verrechnet werden

2.3.3 Intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 20 cm kann auf die erforderliche GRZ angerechnet werden, hierbei kann ein m<sup>2</sup> versiegelte Bodenfläche mit vier m<sup>2</sup> Dachbegrünung mit 20 cm Substratstärke verrechnet werden

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

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

2.3.6 Im SO wird die GFZ auf 2,4 festgesetzt

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

2.4.1 Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zu errichten

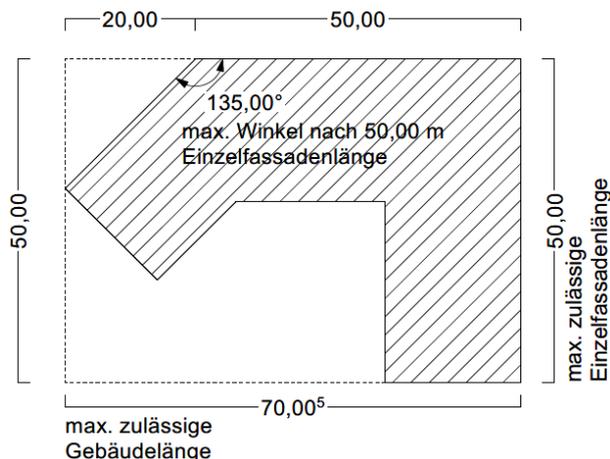
*Hinweis: Es wird auf die Regelungen des § 2 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz verwiesen*

2.4.2 Das dritte Vollgeschoss muss von dem darunterliegenden Vollgeschoss im Bereich der St.-Sylvesterstraße (4,00 m Abstandsbereich) um 1,00 m zurückspringen

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

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, insgesamt sind 70 m Länge eines Gebäudes zulässig. Die einzelnen Gebäudelängen dürfen jedoch 50 m nicht überschreiten. Eine einzelne Gebäudelänge endet mit einem abknickenden Winkel von max. 135° (siehe Zeichnung)

Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.



### 4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 8 LBauO, § 21a BauNVO)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig
- 4.2 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
- 4.3 Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 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 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 RAS 06 zu übernehmen (siehe Begründung)
- 4.6 Eigenständige Stellplatzanlagen oder Stellplatzanlagen ohne Bezug zur Nutzung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (u. A. zur Vermietung) sind nicht zulässig

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

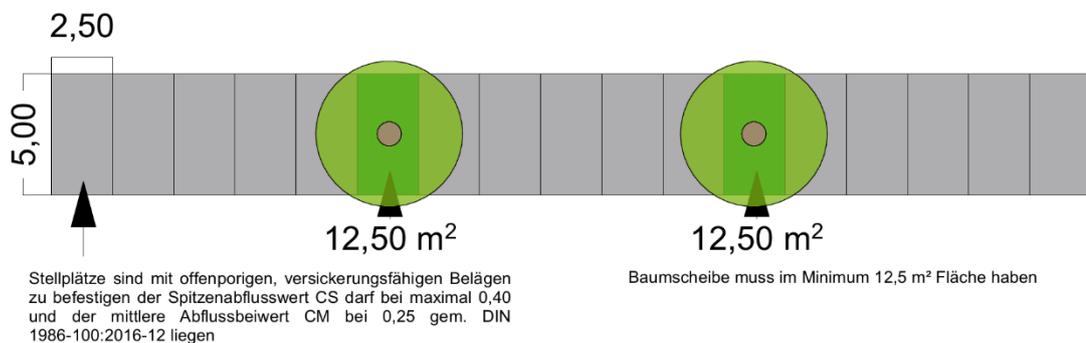
- 5.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 5.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden

## 6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die private Grünfläche beinhaltet öffentliche Leitungen, diese sind für die Versorgungsunternehmen, sowie deren beauftragte Unternehmen zugänglich zu halten

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

- 7.1 Dächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer Substratstärke von 0,1 m zu begrünen
- 7.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze in Reihe ein Baum zur Gliederung mit einer Baumscheibe von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Es muss sich um einen Hochstamm handeln, welcher mindestens 2 x mit Ballen verpflanzt wurde, einen Stammumfang 10-12 cm und der Kronenansatz eine Mindesthöhe von 180 cm hat.
- 7.3 Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen der Spitzenabflusswert C<sub>s</sub> darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert C<sub>M</sub> bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen



- 7.4 Der Bewuchs im Bereich der privaten Grünfläche ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gewächse, sind diese adäquat zu ersetzen. Bei Ersatz muss es sich um einen Hochstamm handeln, welcher mindestens 2 x mit Ballen verpflanzt wurde, einen Stammumfang 10-12 cm und der Kronenansatz eine Mindesthöhe von 180 cm hat.
- 7.5 Die in der Planurkunde dargestellten zu pflanzenden Bäume sind nach Umsetzung des Rohbaus zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen. Es sind Bäume aus der jeweils aktuellen Straßenbaumliste der deutschen Gartenleiterkonferenz [GALK] oder ähnlichen renommierten Straßenbaumlisten zu wählen, welche eine geringe Kronenbreite besitzen, hitzeverträglich, trockenheitsverträglich und stadtklimaverträglich sind.

*Hinweis: Die GALK-Straßenbaumliste ist unter: <https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume> abrufbar.*

Alternativ können auch die derzeit vorhandenen Bäume in diesem Bereich erhalten werden. Diese sind zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen. Bei Ersatz muss es sich um einen Hochstamm handeln, welcher mindestens 2 x mit Ballen verpflanzt wurde, einen Stammumfang 10-12 cm und der Kronenansatz eine Mindesthöhe von 180 cm hat.

- 7.6 Die in der Planurkunde dargestellten zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume adäquat zu ersetzen. Bei Ersatz muss es sich um einen Hochstamm handeln, welcher mindestens 2 x mit Ballen verpflanzt wurde, einen Stammumfang 10-12 cm und der Kronenansatz eine Mindesthöhe von 180 cm hat.

**8 Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 17 und 26 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Stützmauern und/oder Böschungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m aufweisen. Muss höher abgestützt werden, ist zwischen zwei Stützmauern oder Böschungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

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

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

9.1 Dächer

9.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 30° zulässig

9.1.2 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

**10 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*

**11 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

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen und mit Steinen gefüllte Gabionen sind unzulässig

## **C Hinweise**

### **12 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.

### **13 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.

### **14 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.

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

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

### **16 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.

### **17 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.

#### **18 Baumaterialien**

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

#### **19 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.

#### **20 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.

## D Anlagen

## 21 Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ)

Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ)			
Flächenzuordnung Schaubild	Bauliche Anlagen und ihre GRZ-Relevanz	BauNVO 1990/2017	
		GRZ I-Hauptanlagen	GRZ II <sup>1</sup>
1	Hauptgebäude	X	
2	Winter- / Sommergärten, Schwimmbad mit der Hauptanlage verbunden	X	
3	Balkon, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen	X	
4	Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden <sup>2</sup>	X	
5	Dachüberstände > 70cm	X	
6	Laubengänge, Außentreppen, übergroße Lichtschächte mit dem Gebäude baulich verbunden	X	
7	Hauseingangstreppen mit mehr als 3 Stufen	X	
7	Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplätze, Betriebsflächen <sup>2</sup>	X	
8	unterirdische Anlagen z.B. Tiefgaragen, unterkellerte Garagen oder Anbauten als Nebenanlagen (ab einer Erdüberdeckung von 1,0 m keine Anrechnung auf GRZ)		X
9	Garagen und überdachte Stellplätze und Aufstellplätze		X
9	Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen <sup>2</sup>		X
10	Winter- / Sommergärten mit der Hauptanlage nicht baulich verbunden		X
10	Terrassen und Freisitze - mit der Hauptanlage nicht baulich oder funktional verbunden <sup>2</sup>		X
10	Freistehende Überdachungen die als Nebenanlagen einer Hauptnutzung dienen		X
10	Standflächen für Abfallbehälter <sup>2</sup>		X
10	Fahrradabstellflächen <sup>2</sup>		X
10	Zisternen, Öl- und Gastanks		X
10	Gartenhütten, Gewächshäuser		X
10	Ställe und Anlagen zur Kleintierhaltung		X
10	befestigt Lagerflächen <sup>2</sup>		X
10	Technikanlagen soweit diese einer Hauptnutzung dienen		X
10	Solaranlagen und PV-Anlagen, nicht mit der Hauptanlage verb		X
10	Funk- und Fernmeldetechnik		X
11	Wege zur Erschließung der Hauptanlage <sup>2</sup>		X
11	Gartenwege mit einer Breite > 0,80m <sup>1 2</sup>		X
	Gartenwege mit einer Breite < 0,80m wenn deren Fläche in Summe nicht mehr als 0,1 der Grundstückgröße ist <sup>5</sup>		Ermessen der Bauordnung
11	Feuerwehrumfahrungen und -Aufstellflächen <sup>2</sup>		X
11	Swimmingpool - nicht mit Hauptanlage verbunden		X

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen

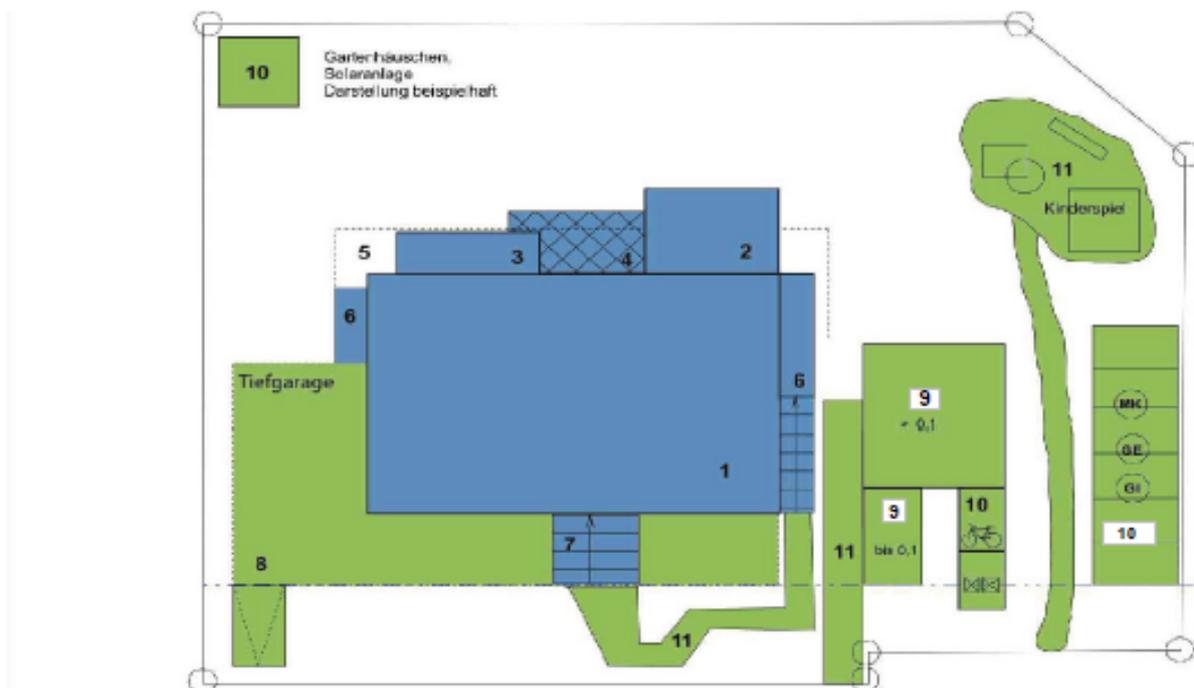
11	wesentliche Einfriedungen, Zaunanlagen		X
11	Stützmauern <sup>2</sup>		X
11	Spielplätze <sup>2/4</sup>		X
11	Schotterflächen, Schotterrasenflächen allgemein insbesondere soweit diese mit Baumaterialien (Vliesunterbau) ausgeführt sind		X

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (B-Plan) gelten vorrangig.

In der Tabelle nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

- <sup>1</sup> GRZ II = GRZ I + zulässige Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- <sup>2</sup> Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der GRZ Berechnung unberücksichtigt
- <sup>3</sup> sofern nicht Hauptanlage
- <sup>4</sup> Spielplätze ab vier Wohneinheiten auf privaten Grundstücken.  
Kleinere temporäre Anlagen können im Zuge des Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde unter geringfügige bauliche Maßnahmen eingestuft werden.
- <sup>5</sup> Die befestigten Flächen müssen in offener Ausführung mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder besser hergestellt werden. Nachweis durch Produktdatenblatt erforderlich.

Schaubild zur Berechnung der anrechenbaren Grundflächen BauNVO 1990 bis 2017



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen

## **22 Vermessungsplan**

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister