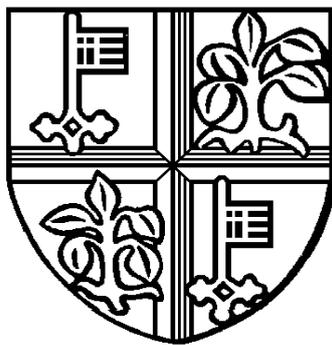


Begründung zum Bebauungsplan

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



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	5
1.3	Planungserfordernis	5
2	Einfügen in die übergeordnete Planung	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	6
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	7
2.4	Angrenzendes Planrecht	8
2.5	Schutzgebiete	11
2.6	Verkehrliche Erschließung	11
2.7	Denkmalschutz	11
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	11
2.9	Altablagerungen	12
3	Städtebauliche Konzeption	13
4	Planinhalt	15
4.1	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung <i>Betreutes Wohnen & Gesundheit</i>	15
4.2	Grünfläche mit dem Ziel der Erhaltung des aktuellen Grünbestandes	16
4.3	Sonstige Grünflächen entlang der St.-Sylvester-Straße	16
4.4	Maß der baulichen Nutzung	16
4.5	Bauweise	19
4.6	Stellplätze und Garagen	19
4.7	Versorgungsanlagen und -leitungen	21
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
4.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	22
4.10	Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern	22
4.11	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	23
5	Ver- und Entsorgung	24
5.1	Stromversorgung	24
5.2	Wasserversorgung	24
5.3	Abwasserbeseitigung	25
6	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Flächenbilanz	26
6.2	Verkehr	26

6.3	Ver- und Entsorgung.....	26
6.4	Lärm	26
6.5	Umwelt und Artenschutz	27
7	Planverwirklichung	27
8	Rechtsgrundlagen.....	27

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD	5
ABBILDUNG 3	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	6
ABBILDUNG 4	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 5	AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN »IN DER VORDEREN KOND« (1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG), MAYEN-HAUSEN	8
ABBILDUNG 6	AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN »IN DER VORDEREN KOND« (2. ÄNDERUNG), MAYEN- HAUSEN	9
ABBILDUNG 7	AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN »IN DER VORDEREN KOND« (3. ÄNDERUNG), MAYEN	10
ABBILDUNG 8	KONZEPTENTWURF PLAN D 20.06.2024	13
ABBILDUNG 9	SCHNITT DES ENTWURFSKONZEPTES	14
ABBILDUNG 10	ABWEICHENDE BAUWEISE	19
ABBILDUNG 11	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAßENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRAßEN S.78 AUSGABE 2006	20
ABBILDUNG 12	HYDRANTEN IM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM	24

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen befindet sich auf der Gemarkung Hausen, Flur 5. Er umfasst folgendes Flurstück: tlw. 85/223. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.270 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich hier eine öffentliche Grünfläche mit Brunnenanlage (siehe Abbildung 2). Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (3. Änderung), Mayen-Hausen mit Rechtskraft vom 24.04.2012.



Abbildung 1 Übersichtsplan

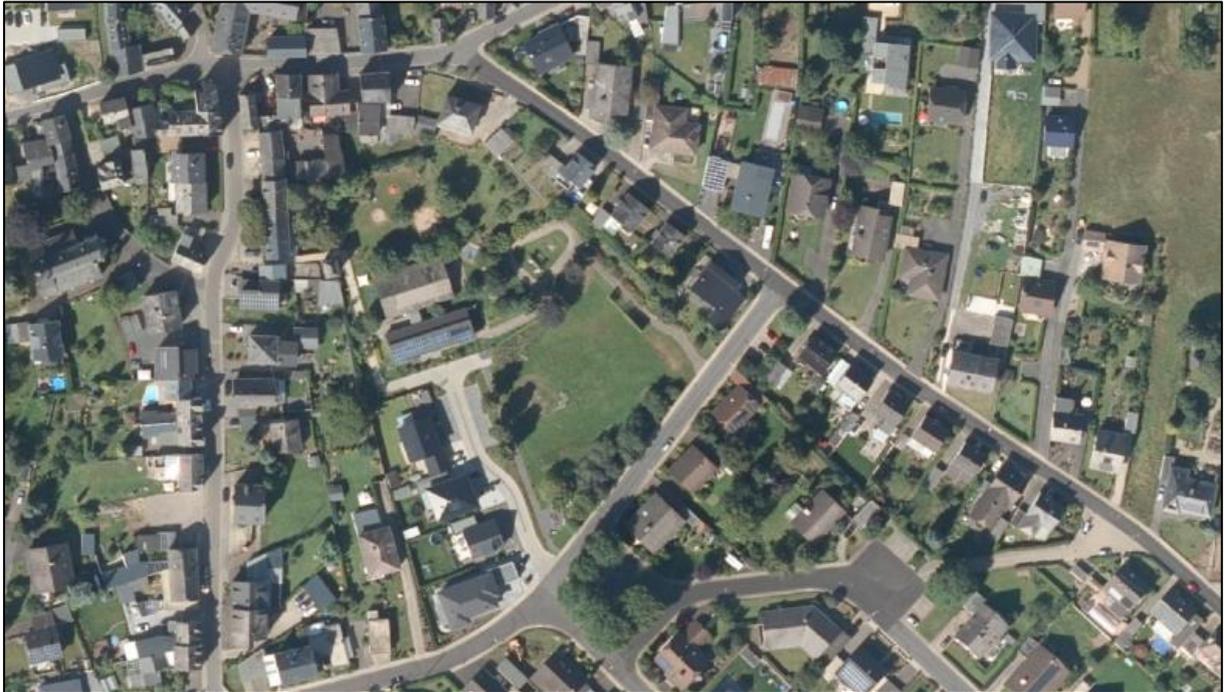


Abbildung 2 Luftbild

1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die aktuelle öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der Zuwegung zum Kindergarten und weiterer Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück, welches für ein Alten- und Pflegeheim nachverdichtet werden soll.

1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims auf der Fläche baurechtlich zu ermöglichen.

2 Einfügen in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 4) stellt eine Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs der fünften Änderung des Bebauungsplans dar. Südlich angrenzend sind weitere Wohnbauflächen. Im Norden befinden sich gemischte Bauflächen.

Durch die fünfte Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich von einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO geändert.

Dies ist planungsrechtlich möglich, da nur eine kleine Wohngebietsfläche im Gesamtkontext der umgebenden Wohngebietsflächen umgewandelt wird und der Gebietscharakter welcher durch Wohnen geprägt ist nur in einem geringfügigen Maß in betreutes Wohnen verändert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Gebäudes für Betreutes Wohnen und von Arztpraxen und ähnlichen Einrichtungen auch in einer allgemeinen Wohnbaufläche zulässig wäre. Da es sich um eine größere Einrichtung handelt und hier reine Wohnbaukörper ohne Bezug zur Pflege unzulässig sein sollen, ist es sinnvoller ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Betreutes Wohnen und Gesundheit“ festzusetzen.

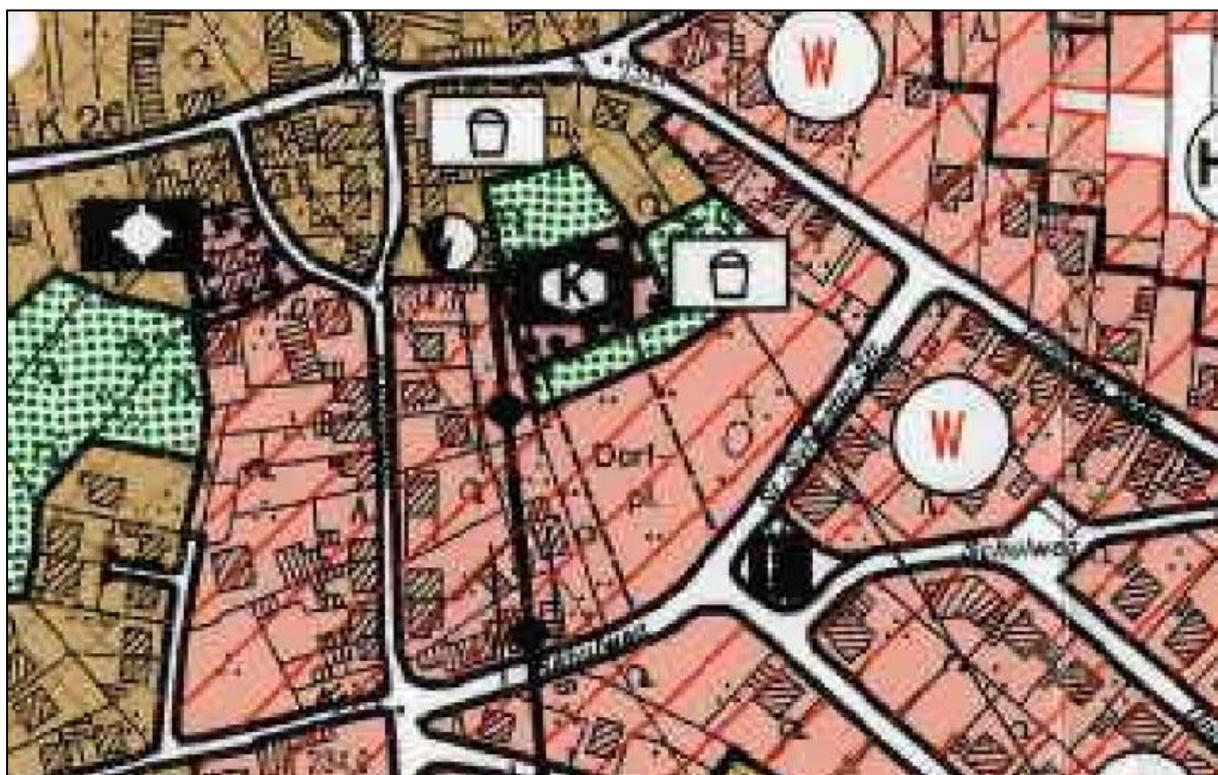


Abbildung 4 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

2.4 Angrenzendes Planrecht

Insgesamt gibt es vier Änderungen des Bebauungsplans »In der vorderen Kond«, Mayen-Hausen. Hiervon tangieren der Originalbebauungsplan und die zweite und dritte Änderung den Bebauungsplan direkt oder angrenzend:

»In der vorderen Kond« (1. Änderung und Ergänzung), Mayen-Hausen

Der Bebauungsplan sieht auf der Fläche eine Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ vor (siehe Abbildung 5). Flankiert wird der Dorfplatz planerisch im Nordosten durch eine Stellplatzanlage, im Nordwesten durch einen Kindergarten mit Spielplatz, im Südwesten durch eine Turnhalle mit Stellplatzanlage und im Südosten durch eine allgemeine Wohnbaufläche mit offener Bauweise und einem Bauband.

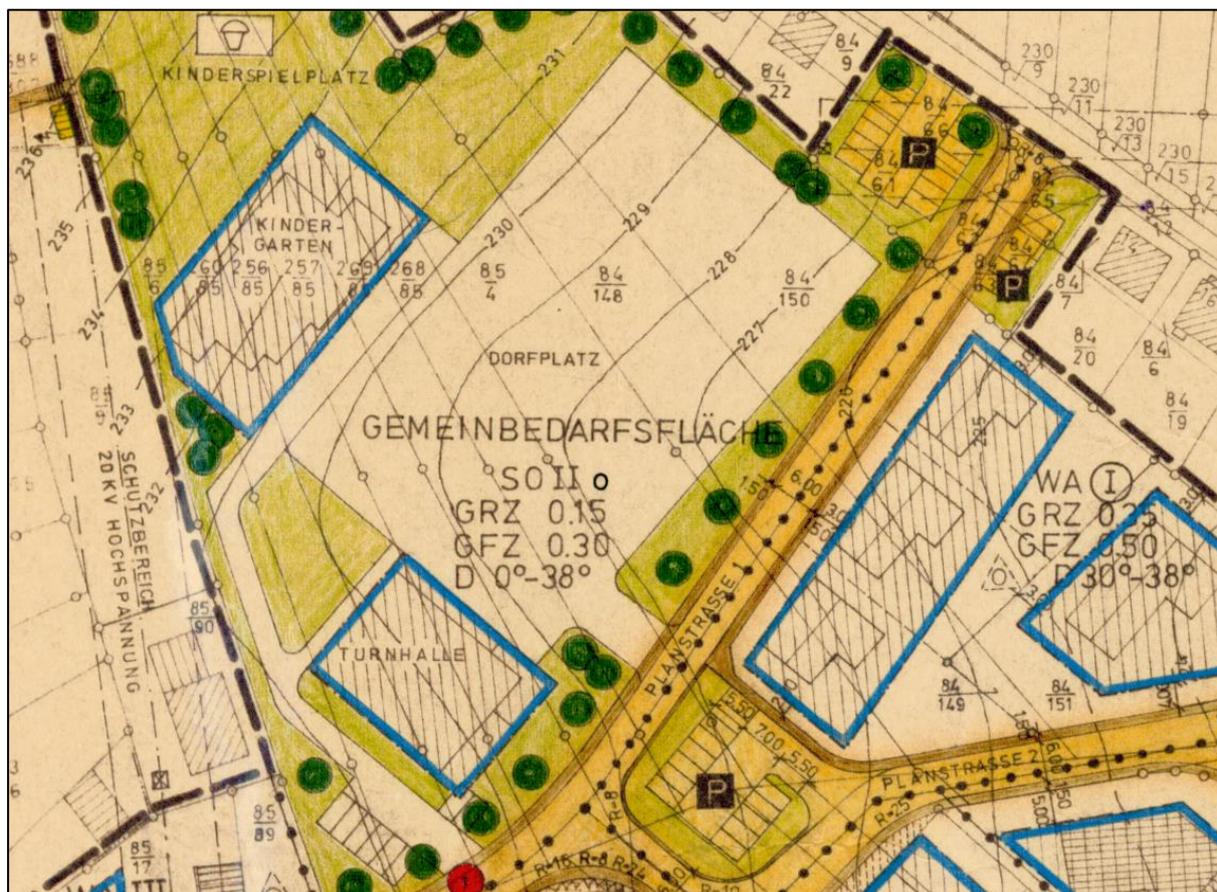


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (1. Änderung und Ergänzung), Mayen-Hausen

Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen
Begründung



Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (3. Änderung), Mayen

Durch die fünfte Änderung des Bebauungsplans »In der vorderen Kond«, Mayen-Hausen treten Teile der dritten Änderung außer Kraft. Im Wesentlichen wird aus dem Großteil der dargestellten Grünfläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbindung Pflege- und Gesundheit. Das Ziel des Ursprungsbebauungsplans und der dritten Änderung ist zum einen eine Dorfmitte zu schaffen und zu stärken (1. Änderung und Ergänzung) und zum anderen dem Bedarf an dorfzentralen Wohnraum im Sinne der Innenverdichtung zu decken. Diese Ziele werden durch die fünfte Änderung konsequent weitergeführt: Durch ein Alten- und Pflegeheim mit der entsprechenden Infrastruktur wird die Dorfmitte gestärkt und Wohnraum für pflegebedürftige Personen geschaffen.

2.5 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Auskunft aus dem LANIS weder internationale/nationale Schutzgebiete noch Biotope vorhanden.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die St.-Sylvester-Straße angeschlossen, diese ist über die Brunnenstraße, die Dorfstraße und die Hausener Straße an die Schnellstraße B 262 angeschlossen (ca. 2 min Fahrzeit). Der Autobahnanschluss Mendig (A 61) ist innerhalb von 8 min, die Anschlussstelle Polch (A 48) innerhalb von 8 min zu erreichen.

Der Ostbahnhof Mayen als nächster Bahnhof für den Regionalverkehr (RB 23 und 38) ist gut mit dem PKW (5 min.) und dem Fahrrad (5 min.) zu erreichen. Zu Fuß benötigt man ca. 35 min.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hausener Landstraße (Kottenheimer Straße) zu Fuß benötigt man ca. 5 min.. Die Bushaltestelle wird aktuell von folgenden Buslinien angefahren:

- 350 (Mayen – Koblenz)
- 357 (Mayen – Münstermaifeld)
- 360 (Münstermaifeld – Mayen)
- 378 (Hausen – Mayen)
- 394 (Obermendig – Nachtsheim)
- N25 (Mayen -Koblenz)

Mit dem Fahrrad/Pedelec sind die Fernradwege Maifeld und Vulkanpark innerhalb von 1 bis 2 min. zu erreichen. Andernach ist mit dem Fahrrad/Pedelec in 53 min./48 min., Münstermaifeld in 59 min./48 min., Bassenheim in 64 min./63 min. und Koblenz Zentrum in 105 min./99 min. zu erreichen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.

3 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbindung *Betreutes Wohnen und Gesundheit*, sowie eine Grünfläche fest. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Der Ortskerninnenverdichtung und der Schaffung von Kapazitäten im Altenpflegebereich wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan.

Grundlage des Bebauungsplans ist der Konzeptentwurf des Architekturbüros Plan D (siehe Abbildungen 8 und 9). Angedacht ist ein kompakter Baukörper mit zwei Flügeln und einer mittig gelegenen Hofanlage. Der Baukörper ist komplett eingegrünt. Der Baukörper wird im Wesentlichen dreigeschossig ausgeprägt. Östlich und nördlich des Baukörpers sollen Stellplätze entstehen.

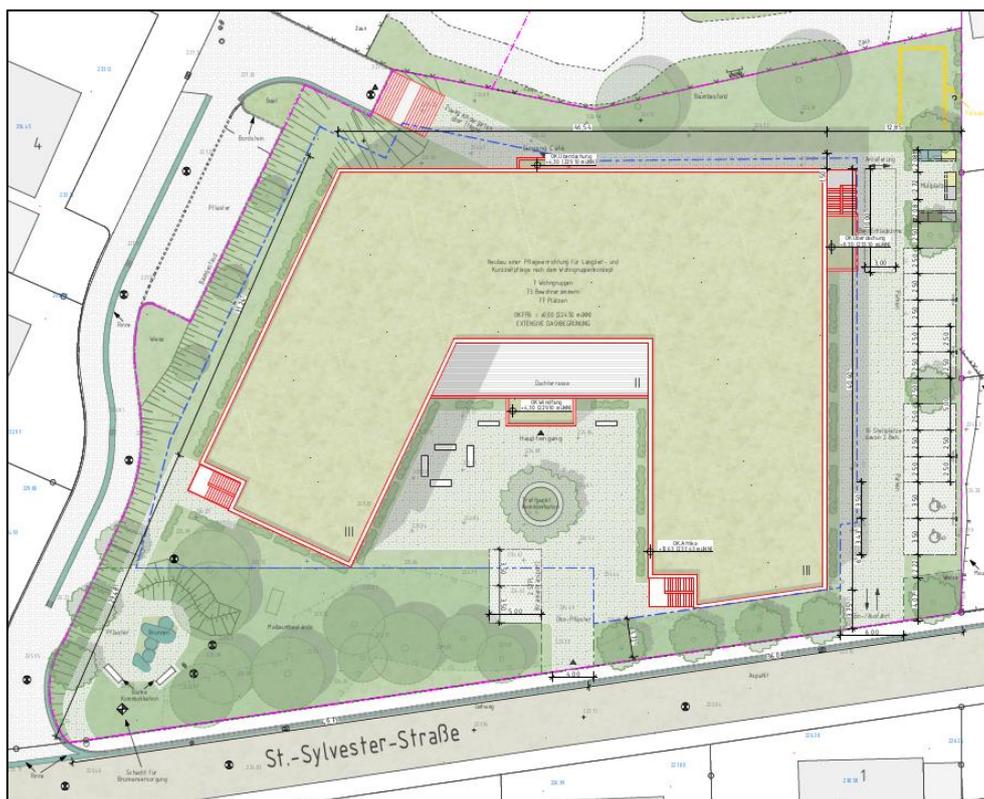


Abbildung 8 Konzeptentwurf Plan D 20.06.2024

Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen
Begründung



Abbildung 9 Schnitt des Entwurfskonzeptes

4 Planinhalt

4.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Betreutes Wohnen & Gesundheit*

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Sonstiges Sondergebiet* gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind hier 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 sowie Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen jeglicher Art.

Unzulässig sind alle Nutzungen, welche im oberen Absatz nicht genannt werden. Ausnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Es handelt sich somit um ein *Sonstiges Sondergebiet* gem. § 11 Abs. 1 BauNVO, ein Baugebiet welches sich wesentlich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

Alten- und Pflegeheime sind allgemein in Allgemeinen Wohngebieten, Besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Dörflichen Wohngebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten zulässig. Alle diese Gebietstypen zielen auf eine Wohnnutzung im allgemeinen Sinne ab, dies ist für die kleinräumige Fläche der fünften Änderung des Bebauungsplans nicht erwünscht. Eine Wohnnutzung in den o. g. Gebietstypen auszuschließen, oder nur ausnahmsweise zuzulassen käme in der Regel einem Etikettenschwindel gleich. Dementsprechend ist es die planungsrechtlich sicherste Variante hier ein klar definiertes *Sonstiges Sondergebiet* auszuweisen.

Durch die Festsetzungen des *Sonstigen Sondergebiets* mit der Zweckbestimmung *Betreutes Wohnen & Gesundheit* wird auf der Fläche eine sinnvolle Innenverdichtung mit Wohnmöglichkeiten für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen ermöglicht.

4.2 Grünfläche mit dem Ziel der Erhaltung des aktuellen Grünbestandes

Die Festsetzung einer Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs dient der Sicherung einer grünen „Oase“ im Ortszentrum des Stadtteils Hausen. Die Grünfläche kann auch als Begegnungsstätte zwischen Bewohnern des Sondergebiets und den sonstigen Einwohnern von Hausen dienen. Die Grünfläche sichert zudem die Freihaltung der Fläche von sämtlicher Bebauung.

Innerhalb der Grünanlage sind Nebenanlagen, welche üblicherweise typisch für öffentliche Grünanlagen sind, möglich. Hierzu gehören bspw. Bänke, Picknicktische, Fußwegeanlagen, kleinere Spielgeräte usw..

4.3 Sonstige Grünflächen entlang der St.-Sylvester-Straße

Es sind zwei weitere Grünflächen im Bebauungsplan entlang der St.-Sylvester-Straße festgesetzt. Diese haben eine Tiefe von vier Metern. Gemeinsam mit der in Kap. 4.3 dargestellten Grünfläche ergibt sich eine intensive Eingrünung der Fläche. Insgesamt sind nur zehn Meter der ca. 84,70 Meter Gesamtlänge der St.-Sylvester Straße nicht eingegrünt. Diese, nicht eingegrünt, Flächen werden als Einfahrten/Zugänge für die tlw. barrierefreien Stellplätze und die Platzanlage gebraucht.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwingend zwei bis drei Vollgeschosse, eine maximale First-/Gebäudehöhe von 237 mNHN, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossfläche von 2,4 fest. Mit diesen Vorgaben fügen sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in die Ortslage ein (siehe Tabelle unten).

Hinweis zur Tabelle: Die Werte wurden mittels Streetsmart der Firma Cyclomedia gemessen, diesem Programm liegt die Referenz EPSG 5555 zu Grunde und unterscheidet sich von den Höhenwerten der Vermessungskarte mit der Referenz UTM DHHN2016 (GNSS/SAPOS).

Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen
Begründung

Tabelle 1 Gebäudehöhen im Umfeld der Bebauungsplanänderung

Adresse	Erschließungs- straße (mNHN)	Traufe (mNHN)	First (mNHN)
Am Mosellaplatz 5 (Kindergarten)	226,98	232,95	235,75 (gem. Bauakte)
Am Mosellaplatz 4	226,88	232,93	236,25
Am Mosellaplatz 3	226,51	232,75	235,64
Am Mosellaplatz 2	225,96	230,40	234,73
Am Mosellaplatz 1	227,24 (gemessen St.-Sylvester Straße)	232,78	234,50
St.-Sylvester-Straße 5	223,87	227,55	232,90
St.-Sylvester-Straße 3	223,06	226,86	231,30
St.-Sylvester-Straße 1	222,63	226,07	230,40
Trimbser Weg 14	221,59	225,76	230,74
Trimbser Weg 10	223,74	228,43	231,55
Trimbser Weg 8	225,46	229,84	234,32
Trimbser Weg 6	226,67	231,43	236,25
Trimbser Weg 4	228,41	233,65	238,05
Festsetzungen Bebauungsplan EPSG 5555	223,0 (- ca. 0,2)	-	237,00

Das Baufenster umfasst wesentliche Teile der SO-Fläche um dem Bauherrn die Möglichkeit zu geben das/die Gebäude so flexibel wie möglich auf der Fläche zu platzieren und den Raum so, im Sinne einer modernen Pflegeeinrichtung, zu gliedern.

Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze um 5,00 m bis 10,00 m, im Westen mindestens 5,00 m, im Süden mindestens 4,00 m und im Osten 10,00 m von der Bebauungsplangrenze gezogen. Somit werden die in § 8 geregelten Abstandsflächen der LBauO von 3,00 m, außer im westlichen Bereich, überschritten. Ziel dieser Regelung ist es der Spielplatznutzung im Norden mehr Freiraum und weniger Verschattung zu ermöglichen. Im Osten soll ein ausreichender Abstand zur Gartennutzung der Häuser am Trimbser Weg 6, 8 und 10 eingehalten sein. Im Süden muss ausreichend Platz für eine sinnvolle Eingrünung geschaffen werden.

Die GRZ wird auf 0,8 – analog einem Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) – festgesetzt. Die 0,8 bedeutet in diesem Kontext, dass maximal 80 % der SO-Fläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden darf. Im Umkehrschluss bedeutet diese Festsetzung, dass 20 % begrünt sein müssen. Um bei der GRZ die Flexibilität zu erhöhen, kann der Bauherr durch eine intensive Dachbegrünung von 15 cm oder 20 cm anrechenbare Grünfläche im Verhältnis von 5:1 oder 4:1 schaffen – für einen m² mehr versiegelte Bodenfläche müssen vier oder fünf m² Dachflächenbegrünung erstellt werden –. Durch die Anrechnung von intensiver Dachbegrünung kann die Fläche baulich optimaler genutzt und das Mikroklima, der Oberflächenwasserabfluss, die Anzahl der Arten erhalten oder verbessert werden. Zudem ist eine spätere Überbauung von Gründächern schwer möglich. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Grünflächen entgegen der Rechtsgrundlage oft überbaut werden – hier müssen die Bauherren stärker für die Thematik sensibilisiert werden. Die Rückbauforderungen für solche GRZ-Überschreitungen sind verwaltungstechnisch aufwendig.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 ist zu dem der privaten Grünfläche geschuldet, welche dem Baugrundstück zwar zugehörig ist, aber nicht in die GRZ miteingerechnet werden darf.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass sich solche Bodenbeläge über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen Teil ihrer Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Insgesamt sind, ohne Berücksichtigung einer potentiellen Dachflächenbegrünung, 1.431 m² Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Mindesten vorzusehen.

Die zwingende Zwei-Geschossigkeit reduziert den Flächenverbrauch und verhindert ineffiziente flächenverbrauchende Bauweisen, durch die Möglichkeit drei Vollgeschosse zu bauen, kann eine gute aber nicht übermäßige Innenverdichtung erreicht werden. Durch die Gebäudehöhe wird die maximale Höhe auch bei drei Vollgeschossen begrenzt.

4.5 Bauweise

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.

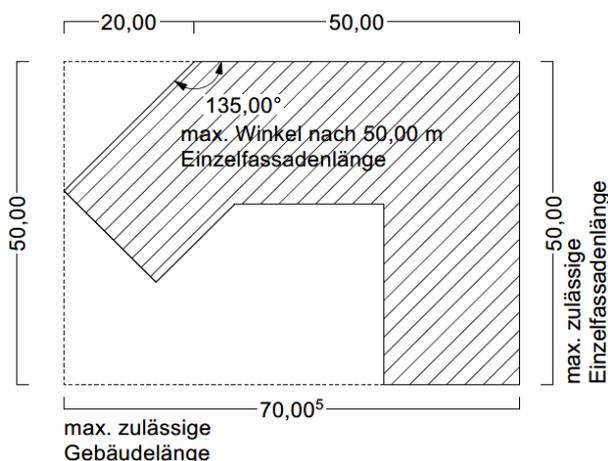


Abbildung 10 Abweichende Bauweise

4.6 Stellplätze und Garagen

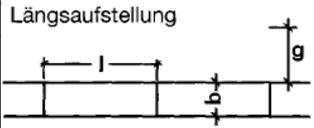
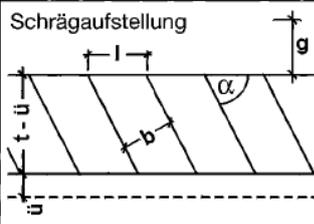
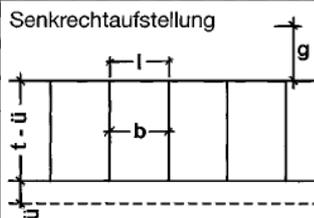
Um den Bauherrn Flexibilität für die Errichtung von Stellplätzen zu geben, dürfen diese innerhalb und außerhalb des Baufensters errichtet werden. Eine Anfahrbarkeit der Stellplätze ist über die Straße Mosellaplatz oder über die St.-Sylvester-Straße gegeben.

Durch die Errichtung eines Alten- oder Pflegeheims in der Ortslage von Mayen-Hausen werden aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV/Fahrrad oder zu Fuß (siehe Kap. 2.6) unterdurchschnittlich viele Stellplätze benötigt.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden, können gefangene Stellplätze zugelassen werden. Es muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass gefangene Stellplätze einer Wirtschaftseinheit zugewiesen sind.

Heutige PKW sind größer dimensioniert als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

(RASt 06) vorgeschrieben. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der Abbildung 11.

	Aufstellwinkel a [gon]	Tiefe ab Fahrgassenrand t - ü [m]	Breite des Überhangstreifens ü [m]	Breite des Parkstands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
 <p>Längsaufstellung</p>	0			2,00	6,70 ¹⁾	5,70 5,20 ²⁾	3,25	3,50
 <p>Schrägaufstellung</p>	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
 <p>Senkrechtaufstellung</p>	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

¹⁾ In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden
²⁾ Durchschnittswert ohne Markierung

Abbildung 11 Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S.78 Ausgabe 2006

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Aus denselben Gründen sind Garagendächer zu begrünen.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Pflege-, Gesundheitseinrichtungen wie z.B. dem „Betreuten Wohnen“. Für diese Nutzung müssen auf der Fläche Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden. Stellplätze die nicht einer Nutzung innerhalb des Bebauungsplans dienen, sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Aufgrund der umliegenden geringen Wohndichte im Ortsteil Hausen sind Stellplätze ohne Bezug zur Nutzung des Sondergebiets nicht notwendig.

4.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen dürfen oberirdisch errichtet werden. Es muss durch den Versorgungsträger nachgewiesen werden, dass eine solche Einrichtung in dieser Form an dieser Stelle notwendig ist.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das städtebauliche Erscheinungsbild und um die mikroklimatische Situation nicht wesentlich zu verschlechtern wird eine Dachbegrünung für Garagen/Carports vorgeschrieben. Diese führt zu einer Verlangsamung des Wasserabflusses, einer erhöhten Verdunstungsrate auf der Fläche und kann als Nahrungshabitat für bestimmte Insektenarten dienen.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen sind Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu pflastern. Hierdurch kann Grundwasser weiterhin auf der Fläche gebildet werden, es bleibt eine Restverdunstung auf der Fläche vorhanden. Das Kanalsystem der Stadt Mayen wird weniger durch versiegelte Flächen belastet.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu verbessern und Schattenflächen zu schaffen sind bei der Anlage von Stellplätzen je fünf Stellplätze in Reihe ein Baum zur Gliederung mit einer Baumscheibe von mindestens 12,5 m² zu pflanzen.

Die in der Planurkunde als zu pflanzend dargestellten Bäume dienen der Eingrünung der Fläche. Diese sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume aus Gründen des Klimawandels an diesen angepasst sind. Dementsprechend sollten die Bäume hitzeverträglich, trockenheitsverträglich und stadtklimaverträglich sein. Da die Abstände zu der Baugrenze relativ gering sind, sollte auf eine geringe Kronenbreite geachtet werden.

Sinnvoller als Neupflanzungen in den Bereichen ist der Erhalt der derzeit dort befindlichen Bäume. Wenn es technisch möglich ist sollte dementsprechend in der Bauphase der Bestand geschützt und erhalten werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind neben der Fläche mit dem Ziel der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auch fünf solitäre Bäume außerhalb dieser Fläche als zu Erhalten dargestellt. Es handelt sich hierbei um folgende Bäume:

Tabelle 2 Auf der Fläche zu erhaltende Bäume

Nr. im Baumkataster der Stadt Mayen	Baumart	Vermessener Standort	Alter/Höhe/Stammdurchmesser
Nr. 211	Fagus Sylvatica – Rotbuche	Rechtswert 376964.683 Hochwert 5576751.261 229.157 m NHN	35 Jahre 11m Höhe 101 cm Stammdurchmesser
Nr. 212	Fagus Sylvatica – Rotbuche	Rechtswert 376970.075 Hochwert 5576763.004 229.889 m NHN	35 Jahre 9,5m Höhe 82 cm Stammdurchmesser
Nr. 500	Tilia cordata – Winterlinde	Rechtswert 376949.481 Hochwert 5576703.448 229.896 m NHN	32 Jahre 14,5 m Höhe 129 cm Stammdurchmesser
Nr. 501	Tilia cordata – Winterlinde	Rechtswert 376945.878 Hochwert 5576711.822 NHN unbekannt	32 Jahre 14,5 m Höhe 121 cm Stammdurchmesser
Nr. 502	Tilia cordata – Winterlinde	Rechtswert 376943.956 Hochwert 5576720.040 228.516 m NHN	32 Jahre 14,5 m Höhe 117 cm Stammdurchmesser

Diese Bäume dienen u. A. der Verschattung des nördlich angrenzenden Spielplatzes des Kindergartens.

4.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb der Fläche befinden sich unterirdische Leitungen (u. A.) zur Versorgung des Brunnens. Die Eigentümer dieser Leitungen profitieren auch von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

4.10 Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Aus städtebaulichen Gründen und um eine harmonische Landschaftsgestaltung zu gewährleisten werden Böschungen geregelt. Dies soll auch dem nachbarlichen Frieden dienen. Böschungen dürfen maximal 1,0 m Höhe aufweisen, sollten mehrere Böschungen oder Stützmauern notwendig sein, müssen diese 1,0 m Abstand voneinander halten.

4.11 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und das Landschaftsbild werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 30 ° möglich. Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 22° liegen, ist analog und mit gleicher Begründung, die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich: Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig. Aus gestalterischen Gründen und den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne sind Dachgauben, Dachbalkone, Dachlaternen und Zwerghäuser bis zu einer Fassadenbreite von 1/3 zulässig. Um eine ausreichende Belichtung und somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten sind Dachflächenfenster und Loggien zulässig. Diese sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen auf ein Drittel der jeweiligen Dachlänge zu begrenzen.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Fassaden und Dächer von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig.

Aus städtebaulichen und aus sozialen Gründen (Austausch in der Nachbarschaft) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m mit licht- und luftdurchlässigen Zaunanlagen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind gemauerte oder betonierte Einfriedungen unzulässig. Hecken dürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht bis zu einer Höhe von 1,80 gepflanzt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen werden.

5.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 1.600 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen (Analog zu einem Gewerbegebiet). Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Abbildung 9).

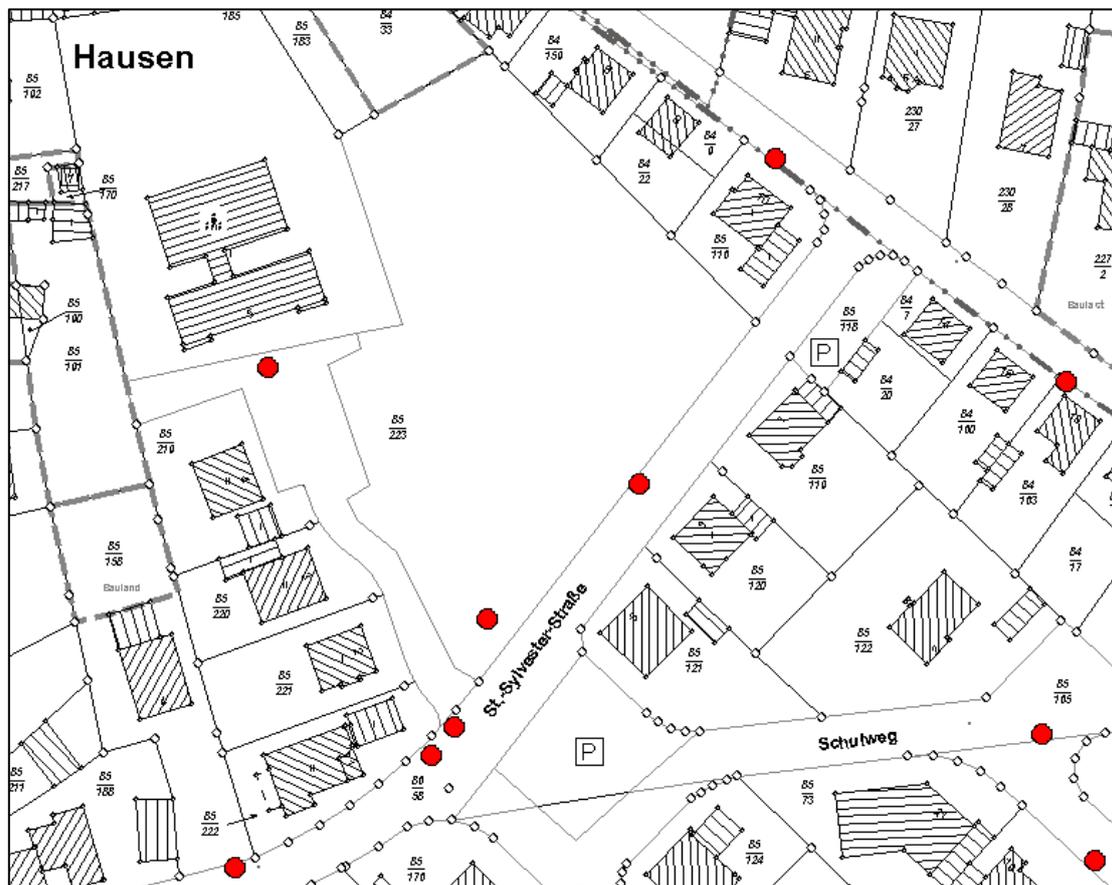


Abbildung 12 Hydranten im öffentlichen Straßenraum

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden, die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend. Außengebietswasser ist, aufgrund der innerörtlichen Lage, nicht zu erwarten.

6 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

6.1 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m ²
Sondergebiet mit Zweckbindung Betreutes Wohnen und Gesundheit	ca. 3.549
Private Grünfläche	ca. 721
Gesamtfläche	4.270

6.2 Verkehr

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung *Betreutes Wohnen und Gesundheit* und der damit einhergehenden Innenverdichtung wird der Verkehrsstrom auf der Straße St.-Sylvester, trotz einer relativ guten ÖPNV-Anbindung, sich erhöhen. Die Nutzer des Alten- und Pflegeheims werden in der Regel nicht mehr mit dem PKW an- und abfahren, allerdings werden die Angestellten und die Besucher in d. Regel den PKW nutzen.

Die meistgenutzte An- und Abfahrtsroute wird die St.-Sylvester Straße – Trimbser Weg – Dorfstraße – Hausener Landstraße sein. Die aktuelle Verkehrsbelastung ist unbekannt, allerdings sind hier auch keine Staulagen oder Unfallschwerpunkte bekannt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten.

6.4 Lärm

Durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Dies wird durch das dem Bebauungsplan zugehörige Gutachten *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ – 5. Änderung in Mayen-Hausen (Berichtsnummer 1/21462/0324/1)* erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies mit

Stand vom 28.03.2024 nachgewiesen. Auf Seite 34 des Gutachtens ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Gutachtens zu finden.

6.5 Umwelt und Artenschutz

Durch die Entwicklung des kleinen *Sonstigen Sondergebiets* mit der Zweckbindung *Betreutes Wohnen und Gesundheit* ist davon auszugehen, dass keine relevanten Eingriffe in die Umwelt zu erwarten sind. Durch die Innenentwicklung der Fläche können Außengebietsflächen geschont werden. Somit ist im Gesamten mit einem positiven Beitrag für die Umwelt zu rechnen. Die Betroffenheit des Artenschutzes wurde durch ein Gutachten des Büros Valerius überprüft. Das Gutachten liegt aktuell noch nicht vor. Die Ergebnisse des Gutachtens sind allerdings bekannt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten auf der Fläche zu erwarten.

7 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist bereits gesichert.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister