

Satzung

über den Bebauungsplan Alzheim III "Auf Lend" vom 2.11.1995

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 9.11.1994 aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 466) und § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110) und Artikel 1 des Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 481) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet "Auf Lend" liegt in der Gemarkung Allenz. Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 3:

62, 63, 83 teilw., 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 120, 121, 122, 123

Flur 4:

23, 24, 25, 26, 27

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde (Teil 1) und die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil 2).

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

ausgefertigt:

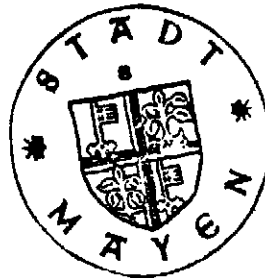
56727 Mayen, den 2.11.1995

Stadtverwaltung Mayen



(Laux)

Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Auf Lend"
(Industriepark Alzheim III)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1/2/5 BauGB
i.V.m. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) wird gemäß § 1 Abs. 4 - 6
BauNVO hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe wie folgt
gegliedert:

Gebietsausweisung	Abstandsklasse
(§ 9 BauNVO)	(AbstErl)

GI-V

V - VII

Ferner sind Anlagen und Betriebe nach Nr. 86, 89, 102, 103, 106, 110, 116, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 146, 157, 163, 169, 179 und 196 der Abstandsliste des Abstandserlasses vom Ministerium für Umwelt vom 26.02.1992, Az.: 10615-83150-3 unzulässig.

Bei der Prüfung von Bauanträgen kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen (§ 58 LBauO) mit der zuständigen Fachbehörde gemäß § 62 LBauO i.V.m. BauuntPrüfVO sowie § 48 LBauO vom Antragsteller ein Gutachten verlangen, daß die voraussichtlich entstehenden Emissionen - insbesondere wegen der Einstufung in eine Abstandsklasse - nachweist.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO sind in den Industriegebiete-

ten nach Ziff. 1.1 Einzelhandelsbetriebe aller Art, Vergnügungsstätten, Gaststätten unzulässig.

1.3 Als maßgebliche Fläche des Baugrundstückes i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO gilt das im Teil 1 (Bebauungsplan) festgesetzte Baugebiet. Grünflächen gemäß Ziff. 7.1 - 7.4 können nicht angerechnet werden.

1.4 Die max. Gebäudehöhen sind gegenüber dem natürlichen Geländeanschnitt (gemessen an allen Stellen der Außenwände) wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe	10,00 m	-	Firsthöhe	15,00 m
Traufhöhe	13,50 m	-	Firsthöhe	18,50 m

Sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

2. Bauweise, bebaubare Flächen, Gebäudestellung

2.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß Gebäude in ihrer Ausdehnung nicht begrenzt, aber mit Abstandsflächen zu errichten sind.

2.2 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist die Bebauung der Baulinie

- in ihrem geradlinigen Verlauf zwingend
- entlang der östlichen kreisförmigen Sammelstraße zwingend
- entlang der westlichen kreisförmigen Sammelstraße in ihrem konvexen Verlauf so anzuordnen, daß die Mittelachse des Baukörpers orthogonal auf die Baulinie ausgerichtet ist und der Abstand des Baukörpers zur Baulinie, gemessen in Höhe der Mittelachse an der Außenkante der Straßenfront des Baukörpers, max. 2,00 m beträgt. In ihrem konkaven Verlauf ist die Bebauung so anzuordnen, daß die Mittelachse des Baukörpers orthogonal auf die Baulinie ausgerichtet und der Baukörper an diesem Punkt die Baulinie berührt. Der Abstand

von Gebäudeteilen dieses Baukörpers zur Baulinie, gemessen an der Außenkante der Straßenfront des Baukörpers, darf max. 1,50 m betragen.

2.3 Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung (max. 75 cm) von Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (Treppen, Dachüberstände etc.) zulässig. Das gleiche gilt für das Zurücktreten von Gebäudeteilen an Baulinien.

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Teil 1 (Bebauungsplan) als Einzel-(Haupt-)richtung, bei Eckgrundstücken als rechtwinkelig abknickende Einzelrichtung festgesetzt. Untergeordnete, an das Hauptgebäude angefügte Neben- bzw. Verbindungsbauten können senkrecht zur Hauptrichtung zugelassen werden.

3. Baugrundstück

3.1 Die im Teil 1 (Bebauungsplan) festgesetzten Größen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestgrößen. Unterschreitungen um 20 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei der Aufteilung eines Baublocks eine andere Parzellierung nicht möglich ist oder Bedürfnisse der Wirtschaftsförderung eine Unterschreitung der Mindestgrößen dies zwingend erfordern.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Verkehrsflächen sind Nebenanlagen (einschl. bauliche Anlagen) sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Ziff. 5.3 und Ziff. 13.2 bleiben unberührt.

4.3 Für sonstige (nicht nach Ziff. 4.2 bezeichnete) nicht überbaubare Grundstücksflächen bleibt für Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, die Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO bestehen. Die Gewährung einer Ausnahme setzt voraus, daß die Nebenanlagen und Stellplätze die für die zulässige Nutzung erforderlich sind und auf den dafür zulässigen Flächen (=bebaubare Flächen) nicht mehr untergebracht werden können. Ziff. 13.3 und § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt.

4.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (Einrichtungen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sind als Ausnahme auf den überbaubaren Flächen der Baugebiete zulässig. Für die Gewährung der Ausnahme gilt Ziff. 4.3 sinngemäß.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil 1 (Bebauungsplan) festgesetzt. Straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen nach § 45 StVO (Anordnung von Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen) bleiben davon unberührt. Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen, soweit nicht durch andere Festsetzungen bestimmt, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieser Satzung.

5.2 Innerhalb der mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Anliegerstraße) ausgewiesenen Verkehrsfläche sind die an der Zweckbestimmung orientierten baulichen Anlagen und Zubehöranlagen zulässig.

5.3 Der entlang den Hauptsammel- und Sammelstraßen zulässige Anschlußbereich von gewerblich genutzten Flächen an die Verkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil 1 (Bebauungsplan) festgesetzt. Soweit nicht andere Festsetzungen entgegenstehen sind im Anschlußbereich und über die angrenzende Grünfläche (Ziff. 7.1) hinweg sind pro Grundstück

eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 5,00 m zulässig. Bei Grundstücken von über 50,00 m (gemessen entlang der begrenzenden Verkehrsfläche) sind pro 50,00 m Grundstücksfront eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Grundstückszugänge sind ohne lage- und anzahlmäßige Beschränkung über die trennenden Grünflächen hinweg mit einer Breite von max. 3,00 m allgemein zulässig.

6. Versorgungsflächen

- 6.1 Begünstigter der im Teil 1 (Bebauungsplan) ausgewiesenen Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" ist das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Energie AG, Regionalversorgung Rauschermühle, Postfach 460, 5478 Saffig. Gebäude und Einrichtungen der Elektrizitätsversorgung sind allgemein zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt mindestens 2,50 m und maximal 3,00 m über dem Geländeanschnitt.

7. Grünflächen

- 7.1 Auf der mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" ausgewiesenen öffentliche Grünfläche sind nutzungsgebundene bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Gebäuden), Zugänge/Zufahrten (Ziff. 5.3), wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie beim Straßen- und Wegebau anfallende Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) unter Beachtung der Ziff. 16.1 und 16.2 zulässig. Für die Gestaltung ist Ziff. 9.1 maßgebend.
- 7.2 Die mit der Zweckbestimmung "Erholung" ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als naturnaher Erholungs- und Aufenthaltsraum. Die mit dem jeweiligen Entwicklungsziel zu vereinbarende Freizeit-, Spiel- und Sportnutzung ist allgemein zulässig. Weitergehende (intensive) Sport- und Freizeitnutzungen sind ausgeschlossen. Nutzungsgebundene bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Gebäuden), wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie beim Straßen- und Wegebau anfallende Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) sind unter Beachtung der Ziff. 16.1

und 16.2 innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig. Für die Gestaltung der Grünfläche ist Ziff. 9.1 maßgebend.

- 7.3 Die mit der Zweckbestimmung "Grünland" ausgewiesene private Grünfläche dient als extensives Gras- und Weideland. Die mit einer ordnungsgemäßen Wiesen- und Weidewirtschaft (i.S. des § 201 BauGB) verbundenen baulichen Anlagen sind unter Beachtung der Ziff. 16.1 und 16.2 allgemein zulässig.
- 7.4 Die mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Entwicklungsfläche" ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Entwicklung eines Waldes (vergl. Ziff. 11.3). Die Fläche ist von jeder Benutzung, insbesondere baulicher Art freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen unter Beachtung der Ziff. 16.1 und 16.2 zulässig.

8. Landwirtschaftliche Flächen

- 8.1 Die im Teil 1 (Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche dient der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB. Danach sind insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futterlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau usw. allgemein zulässig.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 Die Grünflächen nach Ziff. 7.1 (Begleitgrün) und Ziff. 7.2 (Erholung) sind, soweit sonstige Festsetzungen nichts anderes bestimmen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Wildrasenfläche zu gestalten bzw. zu entwickeln. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen wie Rinnen, Mulden und dergleichen sind naturnah zu gestalten. Uferlinien von Rinnen, Mulden, Rückhaltebereiche usw. sind in geschwungener Form auszuführen. Uferböschungen dürfen eine max. Neigung von 1:3 nicht übersteigen. Die stän-

dig wasserführenden Flächen und deren Randbereiche sind mit einer Initialpflanzung bzw. -aussaat zu versehen:

<i>Typha latifolia</i>	Rohrkolben
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpfschwertlilie
<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Froschlöffel
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Epilobium palustre</i>	Sumpf-Weidenröschen
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Lichtnelke
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Myosotis palustris</i>	Vergißmeinnicht
<i>Polygonum bistorta</i>	Sumpfknöterich
<i>Geranium pratensis</i>	Storchenschnabel
<i>Carex spec.</i>	Seggen
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

10.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen (Ziff. 5) sowie die Wegeflächen der öffentlichen Grünflächen (Ziff. 7) dienen der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

11.1 Für sachlich/räumliche Teilabschnitte der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang den Sammel- und Anliegerstraßen festgesetzten Baumallee ist eine einheitliche Baumart aus folgenden Arten zu wählen: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Holländische Linde (*Tilia intermedia*) oder Stieleiche (*Quercus robur*). Der Bestand der Allee ist dauernd zu erhalten und ggfl. nachzupflanzen.

11.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Sichtschutzpflanzung in Form einer Gehölzfläche mit Überhältern und vorgelagerter Strauchfläche auszubilden. Für die Pflanzungen

sind als Bäume I. Ordnung

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

und als Bäume II. Ordnung

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirche

zu verwenden. Für die Strauchpflanzungen ist unter folgenden Arten zu wählen:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i> (+ reg. Subspezies)	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i> Ssp <i>umbellata</i>	Weinrose
<i>Rosa rubiginosa</i> Sso <i>rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus chartaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Euonymus europea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche

Der Bestand der Pflanzung ist dauernd zu erhalten und ggfl. nachzupflanzen.

11.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist als Waldfläche mit einem mindestens

10 m breiten Waldsaum auszubilden. Die Anpflanzung ist wie folgt aufzubauen: Stileiche (40 %), Esche (20 %), Vogelkirsche (20 %), Traubeneiche (10 %) und Feldahorn (10 %). Der Bestand der Pflanzung ist in seinem natürlichen Nachwuchs zu belassen. Jeder Kahlhieb, Abtrieb und jede Zuwachsmindernde Lichtstellung ist unzulässig. Eine Bewirtschaftung darf nur im Rahmen einer Einzelstammentnahme erfolgen.

11.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind für linienhafte Obstbaumpflanzungen entlang der Wege und für Obstwiesen folgende Sorten zu verwenden:

Äpfel

- Rambur
- Kaiser Wilhelm
- Trierer Weinapfel
- Engelsberger
- Goldreinette von Bleuheim
- Linsenhofer Reinette
- Bohnapfel
- Boikenapfel
- Jakob Fischer
- Boskoop
- Goldparmäne
- Gelber Edelapfel

Birnen

- Kaiser Wilhelm
- Gräfin von Paris
- Triumph von Vienne
- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne
- Gellerts Butterbirne

Kirschen

- Hedelfinger
- Große Prinzessin
- Burlat

Hauszwetsche

Walnuß

Der Bestand der Obstbäume ist dauernd zu erhalten und ggfl. nachzupflanzen.

11.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind für Kletterpflanzungen an Gebäuden, Wänden und sonstigen baulichen Anlagen folgende Arten zu verwenden:

Actinidia arguta

Akebis aquinata

Aristolochia durior

Campsis radicans

Strahlengriffel

Akebie

Pfeifenwinde

Trompetenblume

<i>Clematis montana rubens</i>	Anemonenwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Clematis-Hybriden</i>	(zahlreiche Formen und Sorten)
<i>Euonymus fortunei "Radicans"</i>	Kletterspindelstrauch ¹
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu ¹
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Lonicera henry</i>	Immergrüne Heckenkirsche ¹
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	Selbstklimmernder wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa-Hybriden</i>	Kletterrose (in zahlrei- chen Farben)
<i>Vitis-Hybriden</i>	Echter Wein (in Sorten)
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycine, Blauregen

(1 = immergrüne Kletterpflanzen)

- 11.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Obstbaum-
bestand zu erhalten, in seinem natürlichen Nachwuchs zu be-
lassen und ggf. gemäß der Pflanzliste unter Ziff. 11.4 nach-
zupflanzen.

- B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

12. Gebäudegestaltung

12.1 Die äußere Gestalt der aufgehenden Außenwänden von Gebäuden und baulichen Anlagen und deren Gliederung durch Öffnungen muß hinsichtlich Form, Maßstab und Abmaßen sowie der Materialwahl (Farbe/Struktur) der gewerblichen Zweckbestimmung der Gebäude entsprechen. Gestaltungsformen gewerbefremder Bauaufgaben (z.B. Blockhäuser, Schwarzwaldhäuser) sind unzulässig. Übergroße Baukörper ($l = 50,00$ m und mehr) sind an den Außenwänden durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern. Ferner sind an den seitlichen und fensterlosen Wänden von Lager-, Produktions- und sonstige Hallen zu begrünen (Fassadenbegrünung). Pro angefangene 5 m fensterlose Fassade ist 1 Kletterpflanze gemäß Ziff. 11.5 zu pflanzen. Für Süd- und Ostwände sind laubabwerfende und für West- und Nordwände immergrüne Pflanzen zu verwenden.

12.2 Als Dachform sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig. Ausnahmen von der zulässigen Dachneigung können bei Sheddächern zugelassen werden. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen sind Drenpel von max. 50 cm zulässig (gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren). Als Dacheindeckung ist ausschließlich dunkelgraues, schieferfarbenes Bedachungsmaterial zulässig. Solarzellen bleiben davon unberührt.

13. Grundstücksgestaltung

13.1 Geländestaffelungen sind mittels Böschungen (max. Neigung 1:3) zu gestalten. Böschungsteilstrecken von über 50 m Länge sind unzulässig. Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Gewährung einer solchen Ausnahme setzt voraus, daß die Stützmauer eine oberirdische Höhe von 2,00 m nicht über-

schreitet und aus heimischen Materialien (wie Basaltlava, Schiefer, Tuff o. ä.) trocken errichtet bzw. verkleidet und eingegrünt wird.

- 13.2 Die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken entlang den Verkehrsflächen sind unbeschadet Ziff. 4.2 und Ziff. 5.3 als private Grünflächen (§ 10 Abs.3 LBauO) mit einem maximalen Zierrasenanteil von 60 % zu gestalten bzw. zu begrünen. Für die Nutzung und Gestaltung gilt Ziff. 7.1 und 11.2 sinngemäß.
- 13.3 Ziff. 13.2 gilt auch für die sonstigen nicht überbaubaren sowie nicht bebauten Flächen von Baugrundstücken soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt wird. Zierrasenflächen sind unzulässig. Befestigungen bzw. Versiegelungen von Arbeits-, Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze und ähnliche Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden sowie die privaten Verkehrsflächen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung (§ 10 Abs.3 LBauO) dies unabweisbar erfordert bzw. aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes - § 19 g WHG u. Anlagenverordnung (= VAWS i.V.m. VVAWS) - zwingend erforderlich ist.
- 13.4 Sport- und Spielplätze dürfen nicht befestigt bzw. versiegelt werden und sind entsprechend Ziff. 13.2 zu gestalten.
- 13.5 Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in Gebäuden integriert werden, auf besonderen befestigten Plätzen (§ 40 Abs. 1 LBauO) an nicht störender Stelle vorzusehen. Die Standplätze sind aus Gründen des Windschutzes, zur Abschattung und gegen Sicht einzugrünen. Der Anteil der Grünfläche beträgt dabei mindestens die Fläche, die für den Abstellplatz benötigt wird.
- 13.6 Stellplätze für Pkw's sind als unversiegelte Flächen (ggfl. mit Rasengitter-, Rasenpflastersteinen u.ä.) zu gestalten. Mindestens 15 % der Gesamtstellplatzfläche sind für die Anpflanzung von Bäumen gemäß Ziff. 11.1 und 11.2 auszusparen.

Die Mindestfläche für eine Baumpflanzung umfaßt 6 m². Eine Unterpflanzung der Bäume mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern ist vorzunehmen.

13.7 Die Funktionsbereiche gemäß Ziff. 13.3 bis 13.6 sind auf den Grundstücken unter Beachtung der festgesetzten Gebäudestellung orthogonal anzuordnen. Sie sind untereinander mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsverbindungen (maximal eine Durchfahrt pro Funktionsbereich mit maximal 5 m Breite) durch mindestens 4 m breite extensiv gestaltete Grünstreifen, die mit Baumreihen und Pflanzungen gemäß Ziff. 11.1 und 11.2 zu bepflanzen sind, abzugrenzen. Das gleiche gilt für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Bei "Vollversiegelung" ist ein 3 m breiter Pufferstreifen zu den angrenzenden Sukzessions- und Wildrasenflächen anzulegen. Der Anteil der Grünflächen muß mindestens 25 % der Grundstücksfläche betragen. Auf diese Fläche darf die Grünfläche gemäß Ziff. 13.2 und 13.4/13.5 sowie die Böschungsflächen gemäß Ziff. 13.1 angerechnet werden. Für die Prüfung von Bauanträgen ist gemäß § 62 LBauO (i.V.m. BauuntPrüfVO/§ 48 LBauO) ein Freiflächengealtungs- und Grünplan, der mindestens Aussagen über Lage, Größe und Beschaffenheit der Nutzungsbereiche, der sie umfassenden und gliedernden Grünflächen und Aussagen über die verwendeten Pflanzen enthält sowie ein rechnerischer Nachweis über den Grünflächenanteil des Baugrundstücks, vorzulegen.

13.8 Grundstückseinfriedungen sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie an den zur Verkehrsfläche gelegenen Baugrenzen und Baulinien zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m. Bei der Gestaltung der Einfriedungen gilt Ziff. 12.1 Satz 1 und 2 sinngemäß.

14. Werbeanlagen

14.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schilder, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder) sind nur auf einer Tafel zusammengefaßt (§ 50 Abs.3 Nr. 2LBauO) und an Verkehrstrassen und

-abzweigungen zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. An separaten baulichen Anlagen sind Werbeanlagen nur in soweit zulässig, als sie nicht in die freie Landschaft wirken dürfen. Die max. Größe der Werbeanlagen beträgt $h = 1,5 \text{ m}$ und $F = 15 \text{ qm}$.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und sonstige Bestimmungen, Hinweise, Darstellungen und Kennzeichnungen

15. Kulturdenkmäler (gemäß § 2/3 DSchPflG)

15.1 Innerhalb des Plangebietes ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht gemäß § 16 - 21 DSchPflG ist Baugenehmigungen und Bauarbeiten hinzuweisen.

— 15.2 Innerhalb der im Teil 1 (Bebauungsplan) gekennzeichneten Fläche "Fundgebiet" (F) befinden sich Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung. Die Durchführung von Erdarbeiten ist mit der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege - Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 5400 Koblenz) abzustimmen. Erdarbeiten sind 14 Tage vor dem Beginn anzuzeigen. Der Denkmalfachbehörde ist ausreichend Gelegenheit zu geben, die anzutreffenden Funde und Befunde baubegleitend wissenschaftlich aufzunehmen und zu dokumentieren. Die vor Ort eingesetzten Geräte könne von der Denkmalfachbehörde in Anspruch genommen werden. Baugenehmigungen sind mit entsprechenden Auflagen zu erteilen.

15.3 Die im Bebauungsplan (Teil 1) mit dem Symbol "D" gekennzeichnete Kapelle ist ein (ungeschütztes) Denkmal i.S. des § 3 DSchPflG. Gemäß § 2 DSchPflG (i.V.m. § 68 LBauO) sind Eigentümer, sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte bzw. Besitzer verpflichtet das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

16. Bau- und Anbauverbot (gemäß § 9 FStrG und §§ 22/23 LStrG)

16.1 Gemäß § 9 FStrG sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn 48 unzulässig

(Bauverbot). Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von 40 bis 100 m bedürfen, soweit sie in der festgesetzten Grünfläche vorgesehen sind, der vorherigen Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde (hier: Autobahnamt Montabaur, Tiergartenstraße 19, 5430 Montabaur)

- 16.2 Gemäß § 22 LStrG sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Landesstraße 82 und der Landesstraße 52 unzulässig (Bauverbot). Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von 20 bis 40 m bedürfen gem. § 23 LStrG, soweit sie in der festgesetzten Grünfläche vorgesehen sind, der vorherigen Abstimmung der obersten Landesstraßenbehörde (hier: Amt für Straßenbau und Verkehrswesen Cochem, Ravenestraße 50, 5590 Cochem)

17. Fernmeldeanlagen

- 17.1 Bei der Verlegung (Änderung) von öffentlichen Zwecken dienenden Fernmeldeanlagen ist die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost bei Arbeiten Anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Veränderungen an Fernmeldeanlagen müssen sechs Monate vor Baubeginn dem Fernmeldeamt 2, Dienststelle PLL, Postfach 3000, 5400 Koblenz angezeigt werden.

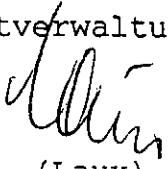
18. Ausgleichsflächen

- 18.1 Die gemäß § 9 Abs. 5 u. 6 BauGB gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist gemäß §§ 4/5 LPflG bei Herstellung der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzurichten.

ausgefertigt:

56727 Mayen, den 2.11.1995

Stadtverwaltung Mayen



(Laux)

Oberbürgermeister

