

## Sitzungsdienst

---

**Von:** Sitzungsdienst  
**Gesendet:** Montag, 7. Oktober 2024 13:17  
**An:** 'Anke Turco'; 'Daniela Falterbaum'; 'Heike Fong'; 'Jürgen Drefs'; Weber, Sven; Weber, Karl-Josef; 'Werner Große'; Saar, Tanja; 'saar.mayen@freenet.de'; 'viet1280@gmail.com'; Blasweiler, Werner; Esper, Markus; Faber, Andreas; Flinsch, Sascha; Geisen, Lothar; Giel, Rita; Göke, Max; Helsper, Michael; Hürter, Thomas; Kaspari, Willi; Knabe, Hannelore; Kohlhaas, Marika; Lentes, Natascha; Marion Falterbaum; Martin Reis (martin\_reis@outlook.de); Matthias Kaißling; Mauel, Bernhard; Metzler, Rolf; Michael Sexauer (sexauer@megina-gymnasium-mayen.de); Müller, Jan Stefan; Nöthen, Erich; Raab, Ekkehard; Rosenbaum, Christoph; Runkel, Josef; Saar, Tanja; Schick, Oliver; Schnütgen, Anne; Schönberg, Hans-Georg; Schroeder, Thomas; Schumacher, Philipp; Schwindenhammer, Lydia; Slabik, Katharina; Sondermann, Helmut; Stenner, Siegmar; Treis, Wolfgang; Turco, Anke; Wagner, Stefan; Wange, Manuela; Weber, Karl-Josef; Weber, Sven  
**Cc:** Oberbürgermeister; Alter, Jasmin  
**Betreff:** Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen - redaktionelle Änderung an den Anlagen der Sitzungsvorlage 7552/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit dem Ortsvorsteher Hausen, Herrn Weber, schlägt die Verwaltung vor, die Unterlagen des Bebauungsplans »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen redaktionell zu ändern.

Der Grund für die Änderung ist eine bessere Allgemeinverständlichkeit. Einige Bewohner Hausens hatten unter der Begrifflichkeit „Betreutes Wohnen“ Assoziationen entwickelt, die nicht der Absicht des Investors entsprechen..

Zur Klarstellung wurden folgende Änderungen durchgeführt

- Ändern der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ in „Alten- und Pflegeheim“ im zeichnerischen und textlichen Teil
- Streichen des Passus 1.1.1 der textlichen Festsetzungen „Betreutes Wohnen für pflegebedürftige Menschen“
- Anpassung der Begrifflichkeiten in der Begründung

Anbei schicken wir:

- Satzung
- zeichnerischer Teil
- textliche Festsetzungen
- Begründung

- Vermessungsplan
- artenschutzrechtliche Untersuchung
- schalltechnische Untersuchung

Herzliche Grüße

Dirk Meid  
Oberbürgermeister

Tel.: 88-4444

## Braun, Katharina

---

**Von:** Braun, Katharina  
**Gesendet:** Montag, 7. Oktober 2024 14:42  
**An:** 'Anke Turco'; 'Daniela Falterbaum'; 'Heike Fong'; 'Jürgen Drefs'; Weber, Sven; Weber, Karl-Josef; 'Werner Große'; 'saar.mayen@freenet.de'; 'viet1280@gmail.com'; 'Blasweiler, Werner'; 'Esper, Markus'; 'Faber, Andreas'; Flinsch, Sascha; Geisen, Lothar; 'Giel, Rita'; 'Göke, Max'; 'Helsper, Michael'; 'Hürter, Thomas'; 'Kaspari, Willi'; 'Knabe, Hannelore'; 'Kohlhaas, Marika'; Lentes, Natascha; 'Marion Falterbaum'; 'Martin Reis (martin\_reis@outlook.de)'; 'Matthias Kaißling'; Mael, Bernhard; 'Rolf Metzler'; 'sexauer@megina-gymnasium-mayen.de'; 'janstefanmueller@web.de'; 'Nöthen, Erich'; Raab, Ekkehard; Rosenbaum, Christoph; 'Josef Runkel (josef@runkel-mayen.de)'; 'Saar, Tanja'; 'Oliver Schick (oliver.schick@gmx.com)'; 'Schnütgen, Anne'; Schönberg, Hans-Georg; Schroeder, Thomas; 'Schumacher.Phil@icloud.com'; 'Schwindenhammer, Lydia'; 'Slabik, Katharina'; Sondermann, Helmut; Stenner Siegmar; 'Treis, Wolfgang'; 'Turco,Anke'; Wagner, Stefan; 'Wange,Manuela'; Weber, Karl-Josef; Weber, Sven  
**Cc:** Alter, Jasmin  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen - redaktionelle Änderung an den Anlagen der Sitzungsvorlage 7552/2024  
**Anlagen:** 2024-09-06 BPlan In der vorderen Kond 5Ä Begründung.pdf; 2024-10-07 BPlan In der vorderen Kond 5Ä.pdf; 2024-10-07 BPlan In der vorderen Kond 5Ä Text.pdf; 2024-10-07 BPlan In der vorderen Kond 5Ä Begründung.pdf; 2024-09-19 In der vorderen Kond 5Ä-ASP.pdf; G-1-21462-1-Mayen, BPlan In der vorderen Kond inkl. Anhänge.pdf; 2023-04-06 Topografische Aufnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei nun auch die erforderlichen Anhänge.

Mit freundlichen Grüßen  
Katharina Braun



Zentralbereich 1.1 – Verwaltungssteuerung, Büroleitung  
Rathaus Rosengasse  
56727 Mayen  
Telefon: 02651 / 88 – 2512

Fax: 02651 / 88 51111

<mailto:Katharina.Wilkes@mayen.de>

Besuchen Sie uns im Internet unter: <https://www.mayen.de>

oder bei Facebook [www.facebook.com/StadtMayen](http://www.facebook.com/StadtMayen) bzw. <https://www.youtube.com/stadtmayenzeit>

Nutzen Sie unsere online-Dienstleistungen unter: <https://www.mayen.de/onlineleistungen>

***[Burgfestspiele Mayen: https://www.burgfestspiele-mayen.de/](https://www.burgfestspiele-mayen.de/)***



🖨️ **Bitte prüfen Sie, ob diese Mail ausgedruckt werden muss.**

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

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



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	5
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	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
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	13
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	15
4.1	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung <i>Betreutes Wohnen &amp; 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
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	24
5.1	Stromversorgung	24
5.2	Wasserversorgung	24
5.3	Abwasserbeseitigung	25
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	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
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>27</b>

### 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 m<sup>2</sup> (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

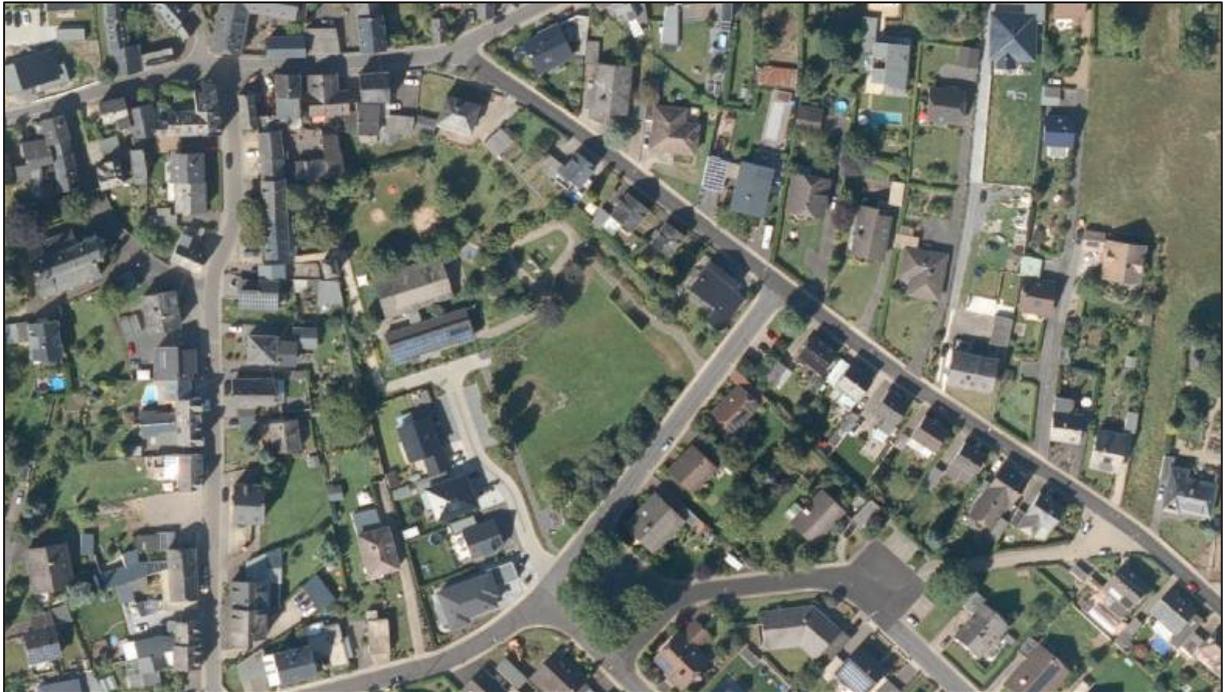


Abbildung 2 Luftbild

## 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.

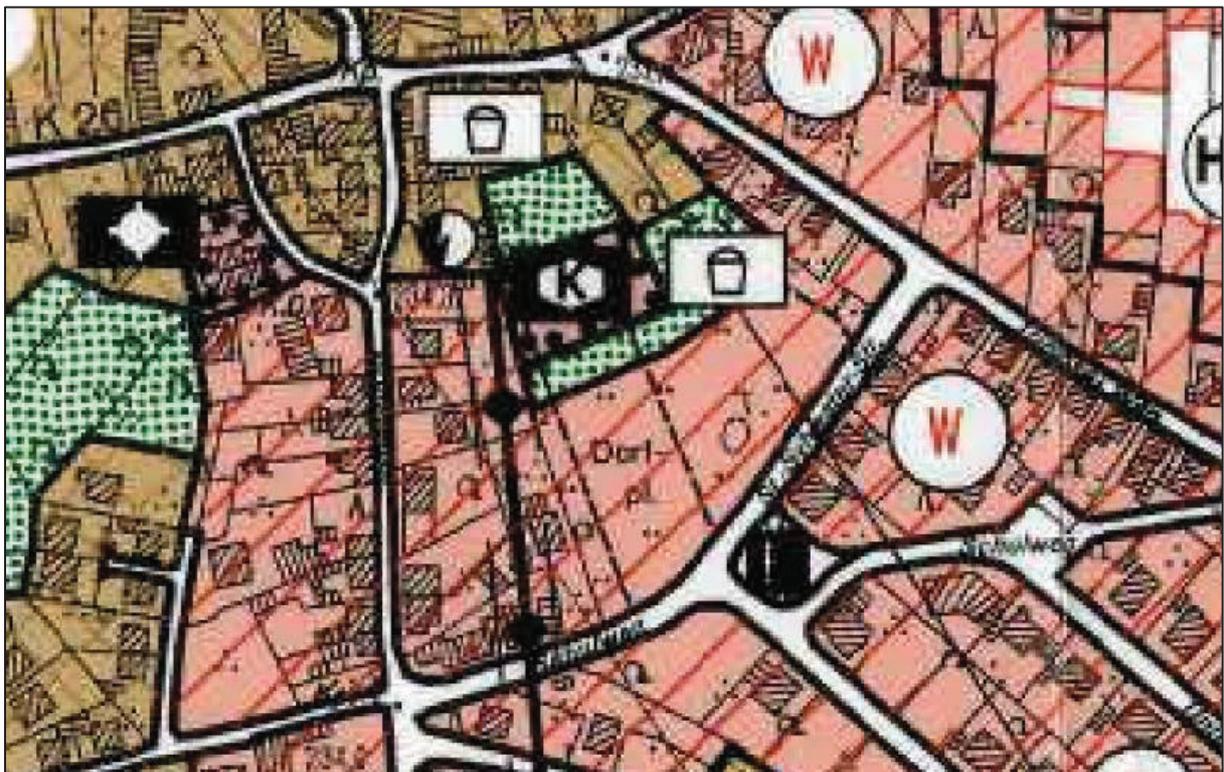


Abbildung 4 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 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 einen Bauband.

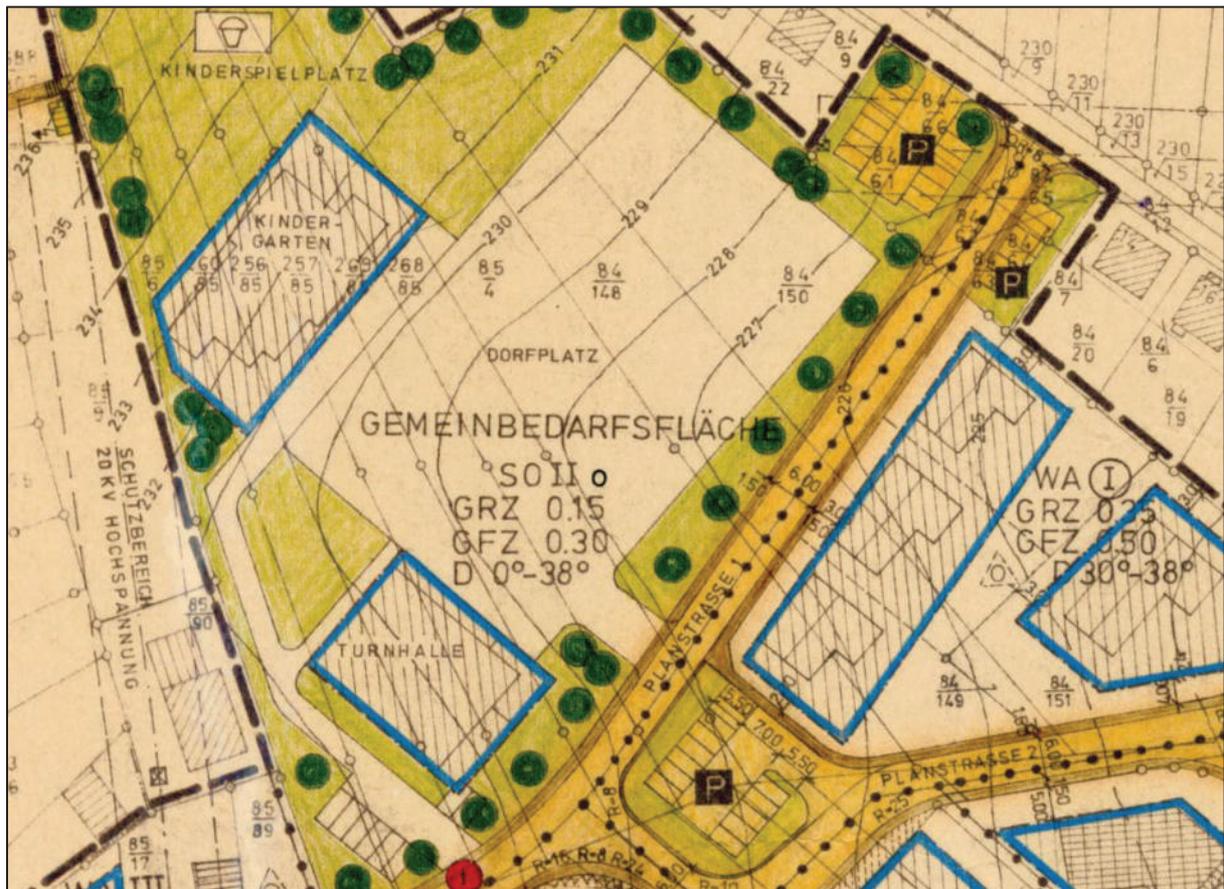


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (1. Änderung und Ergänzung), Mayen-Hausen





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.

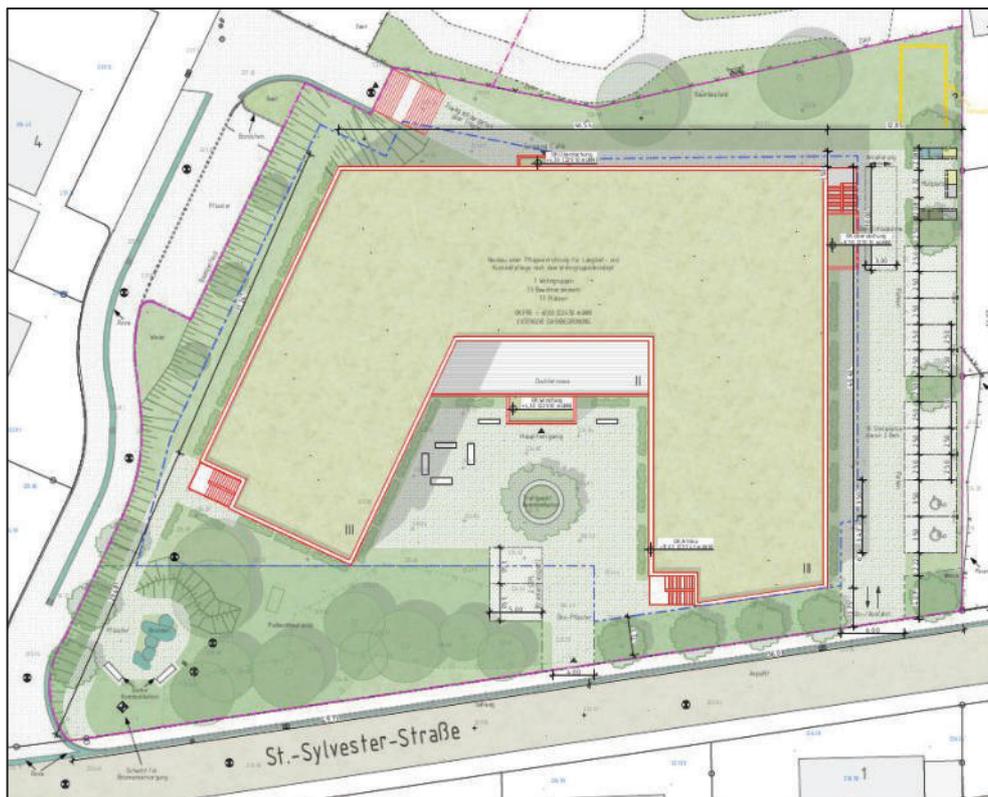


Abbildung 8 Konzeptentwurf Plan D 20.06.2024

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 m<sup>2</sup> mehr versiegelte Bodenfläche müssen vier oder fünf m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.  $135^\circ$  (siehe Zeichnung)

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

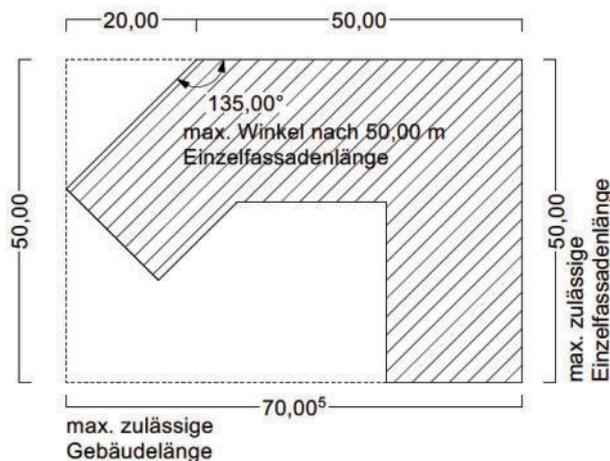


Abbildung 10 Abweichende Bauweise

#### 4.6 Stellplätze und Garagen

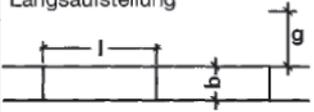
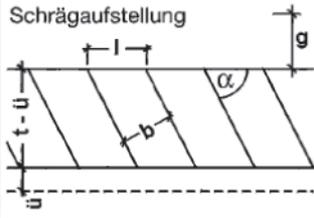
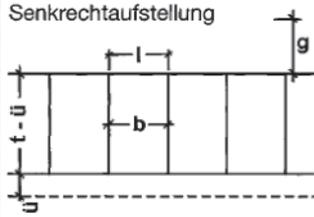
Um den Bauherrn Flexibilität für die Errichtung von Stellplätzen zu geben, dürfen diese innerhalb und außerhalb des Baufensters errichtet werden. Eine Anfahrbarkeit der Stellplätze ist über die Straße Mosellaplatz oder über die St.-Sylvester-Straße gegeben.

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
Längsaufstellung 	0			2,00	6,70 <sup>1)</sup>	5,70 5,20 <sup>2)</sup>	3,25	3,50
Schrägaufstellung 	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	
Senkrechtaufstellung 	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

- <sup>1)</sup> In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden  
<sup>2)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

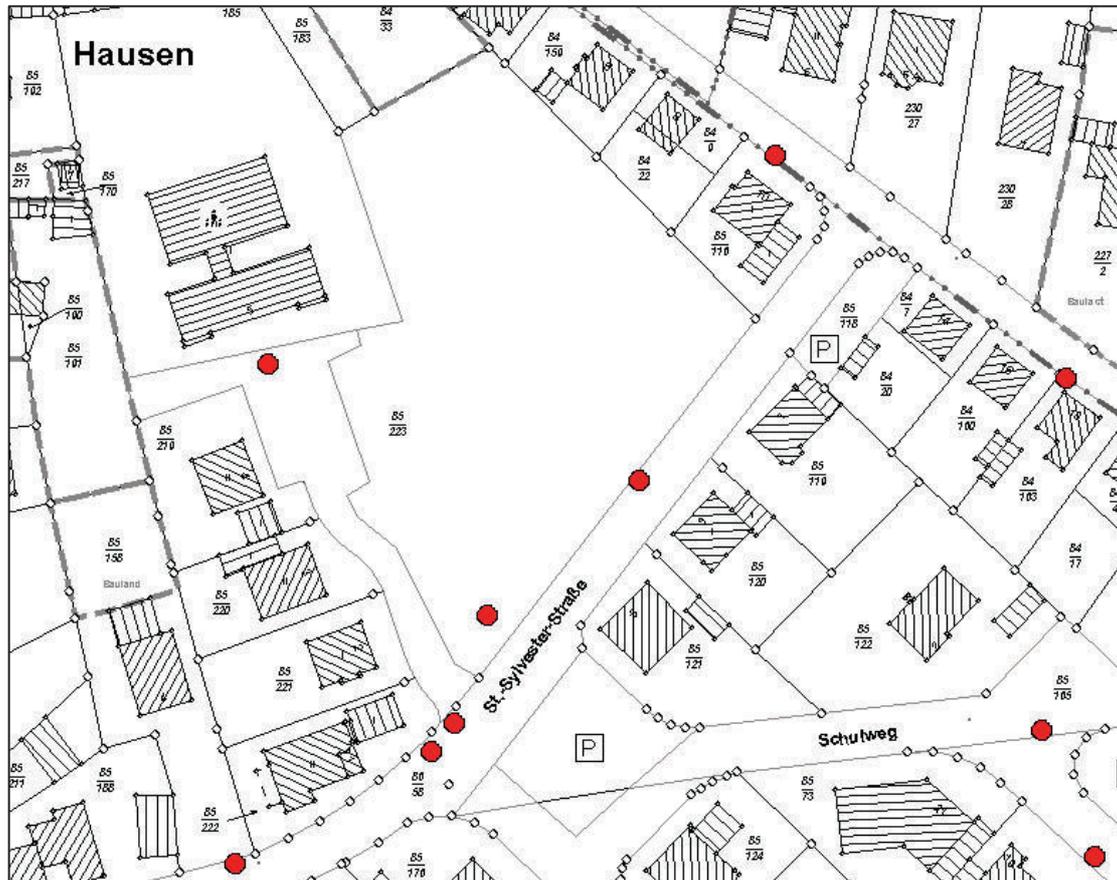


Abbildung 12 Hydranten im öffentlichen Straßenraum

### 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 <sup>2</sup>
Sondergebiet mit Zweckbindung Betreutes Wohnen und Gesundheit	ca. 3.549
Private Grünfläche	ca. 721
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.270</b>

### 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

# **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 *Alten- und Pflegeheim & Gesundheit* gem. § 11 BauNVO i. V. m. §13 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Alten- und Pflegeheime mit den entsprechenden Nebenanlagen
- 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

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

### 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

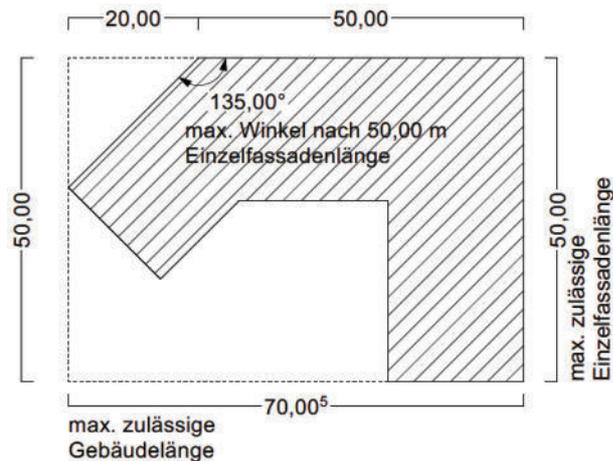
*Hinweis: Es wird auf die Regelungen des § 2 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz verwiesen*

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

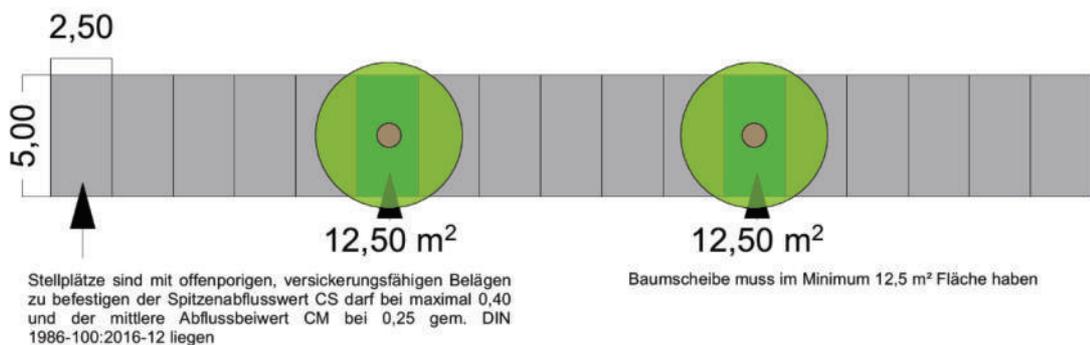
- 5.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 5.2 Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden

## 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>3</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>6</sup>		Ermessen der Bauordnung
11	Feuerwehrumfahrungen und -Aufstellflächen <sup>2</sup>		X
11	Swimmingpool - nicht mit Hauptanlage verbunden		X

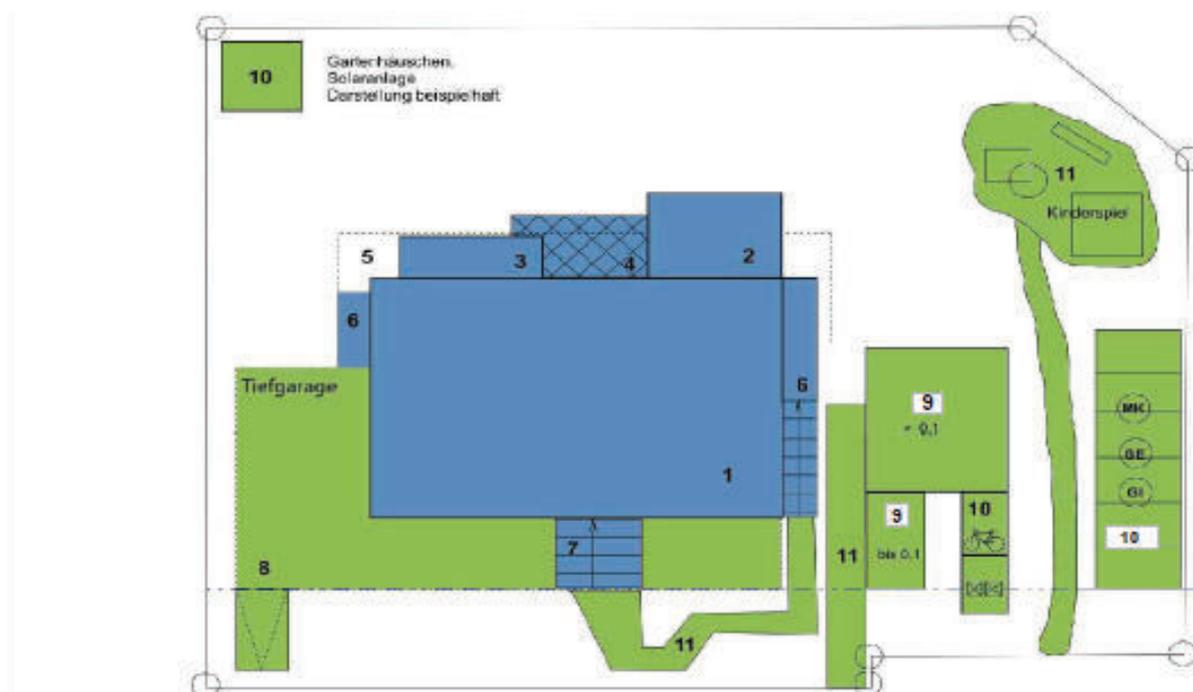
## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen

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 sofern nicht Hauptanlage
- <sup>3</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>4</sup> Die befestigten Flächen müssen in offenporiger 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



## **22 Vermessungsplan**

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

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen  
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister

---

**Stadt Mayen**

**Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ (5. Änderung), der Stadt Mayen**

Stand: September 2024

---

Planungsbüro Valerius

Landschaftsarchitektur · Umweltplanung



Dipl.-Ing. Michael Valerius  
Landschaftsarchitekt AK/RLP  
Dorseler Mühle 1  
53533 Dorsel  
Telefon: 0 26 93 / 930 945  
Telefax: 0 26 93 / 930 946  
Email: [pb-valerius@t-online.de](mailto:pb-valerius@t-online.de)

---

## INHALT

<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage im Raum</b> .....	<b>4</b>
2.1 Bestandssituation .....	4
2.2 Landesbiotopkartierung .....	4
<b>3. POTENTIALANALYSE BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN GEM. BNATSCHG</b> .....	<b>5</b>
3.1 Rechtliche Grundlagen .....	5
3.2 Ergebnisse Avifauna.....	6
3.3 Betroffenheit .....	7
3.4 Grünland.....	10
3.5 Zusammenfassung .....	11
<b>4. Bildteil</b> .....	<b>12</b>

## **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 m<sup>2</sup> (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.

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

Das Planungsbüro Valerius wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse, orientiert an § 44 BNatSchG, beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.

## 2. Lage im Raum

### 2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Hausen, östlich der Stadt Mayen. Das Plangebiet, umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern, ist durch eine Grünfläche (Stadtteilpark mit Gehölzen im Randbereich) gekennzeichnet und wird westlich, südlich und nordöstlich von den Erschließungsstraßen „Am Moselplatz“, „St. Sylvester-Straße“ sowie vom „Trimbser Weg“ eingerahmt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (blau: Flurstück, rot: Plangebiet des neuen Stallgebäudes)

### 2.2 Landesbiotopkartierung

Gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung RLP befindet sich das Plangebiet außerhalb biotopkartierter Objekte und pauschal geschützter Flächen.

#### Fazit

Durch die geplante bauliche Entwicklung des Alten- und Pflegeheims, kommt es zu keiner Inanspruchnahme naturschutzrechtlicher Restriktionsgebiete.

### **3. POTENTIALANALYSE BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN GEM. BNATSchG**

#### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) führte zu einer wesentlichen Aufwertung des Artenschutzes. Der Bund hat mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl., S. 2542) das Bundesnaturschutzgesetz in eine bundesrechtliche Vollregelung umgewandelt. Dieses Gesetz trat am 1. März 2010 in Kraft. Die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG setzen die Natura-2000-Richtlinien, bezogen auf den Artenschutz um. § 7 BNatSchG enthält unter anderem Begriffsbestimmungen zu den artenschutzrechtlichen Schutzkategorien (z.B. streng geschützte Arten).

Die *Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)* und die *Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)* gehören zu den wichtigsten Beiträgen der Europäischen Union (EU) zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten und –Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren beziehungsweise die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ (Habitatschutz) sowie die Bestimmungen zum Artenschutz. Das Artenschutzregime der FFH-RL und der V-RL stellen ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten für alle Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem Natura 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69 ff BNatSchG zu beachten.

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus dem in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten.

Es ist verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Daneben gelten die Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie.

Sollte es im Zuge des Verfahrens dennoch zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG

(1) Gemäß § 67 BNatSchG kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

- dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
- die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Es wurden während zwei Begehungen im April und Mai 2023, die im Folgenden aufgeführten Arten im Plangebiet aufgenommen. Dabei wurden keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten sind im Plangebiet festgestellt, dies wird auf die intensive Pflege und Nutzung des Stadteilparks und die daran angrenzenden Nutzungen zurückgeführt. Die Habitatfunktion des Plangebietes beschränkt sich auf die temporäre Nahrungsaufnahme bzw. die Nutzung als Rückzugshabitat/Ansitzwarte.

### 3.2 Ergebnisse Avifauna

Ifd. Nr.	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	RL-RP	RL-D	FFH/VSR	Schutz	Status UG
1	Columba palumbus	Ringeltaube				§	Ü
2	Turdus merula	Amsel				§	NG
3	Motacilla alba	Bachstelze				§	NG
4	Pica pica	Elster				§	NG
5	Corvus corone	Rabenkrähe				§	Ü

Tabelle 1: Ergebnisse der Avifauna-Kartierung (Quelle: artefakt.rlp.de / Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Stand 25-05-2023)

Legende:

Spalte „Status UG“ (Plangebiet und angrenzende Umgebung (Puffer ca. 30 m)): BV=Brutvogel, pot. Bv= Brutverdacht, NG=Nahrungsgast, JF=Jagdflyg, Ü = Überflug

### 3.3 Betroffenheit

#### Potentielle Brutvögel / Fledermausarten

#### Bestandsdarstellung

##### Kurzbeschreibung Autökologie

###### Ringeltaube

Die Ringeltaube benötigt Nahrungsflächen mit niedrigem oder lückigem Bewuchs wie Waldlichtungen und Felder sowie Gehölze und Bäume zum Brüten. Sie kommt ursprünglich, recht scheu, in Wäldern und Gehölzen aller Art vor, inzwischen aber als Kulturfolger auch dicht und ohne Scheu am Menschen in Parks und Friedhöfen sowie zunehmend in gehölzreichen Gärten und in Grünflächen der Siedlungen.

###### Amsel

Die Art bewohnt Wälder aller Art, Ufergehölze, Feldgehölze und Hecken, Parks und Gärten. Früher reiner Waldbewohner, kommt die Amsel heute als ausgeprägter Kulturfolger (Stadtamsel) auch in Innenstädten vor, wo Baumgruppen und Sträucher Brutmöglichkeiten bieten und Grünflächen, auch Sportplätze, als unentbehrliche Nahrungsflächen vorhanden sind. Die große Zahl an Singwarten unterstützt eine dichte Reviergründung.

###### Bachstelze

Die Bachstelze brütet auf offenen bzw. halboffenen Flächen mit fehlender oder niedriger Vegetation, bevorzugt in Gewässernähe, aber auch fernab am Rand ländlicher Siedlungsstruktur sowie in der Innenstadt, auf Mülldeponien und an Gleisanlagen. Die Art benötigt Nischen oder Halbhöhlen zum Nisten. Außerhalb der Brutzeit findet man die Bachstelze häufig an Gewässern, aber auch auf anderen Flächen, an denen ein ausreichendes Nahrungsangebot vorhanden ist, z.B. auf Kiesdächern und an Gebäudewänden, in Kläranlagen sowie auf frisch gepflügten Äckern.

###### Elster

Die Elster besiedelt normalerweise die offene Kulturlandschaft mit Hecken und Feldgehölzen sowie Waldränder, seit einigen Jahren aber auch zunehmend die Siedlungsbereiche bis in die Innenstädte. Die Art benötigt zur Nahrungssuche kurzrasige Flächen, daher kann man sie auch an Spiel- und Sportplätzen oder im Straßenbegleitgrün der Städte beobachten. Durch zu starke Ausräumung der Landschaft (Hecken und Baumparzellen entfernt, dafür große monotone Äcker, etwa mit Mais), aber auch von der überlegenen Rabenkrähe wird die Elster in den zudem jagdbefriedeten Siedlungsbereich abgedrängt. Durch Bejagung der Rabenvögel im Außenbereich nimmt die Abwanderung aus der offenen Landschaft noch weiter zu.

###### Rabenkrähe

Die Rabenkrähe besiedelt als sehr anpassungsfähige Art die halboffene Landschaft mit Gehölzen und Baumgruppen, in der Waldlandschaft bevorzugt sie die Randbereiche, Lichtungen und wiesenreiche Täler. Auch in innerstädtischen Wohngebieten, Schulhöfen, Parks und Grünbereichen, etwa entlang von Ausfallstraßen, oder an jeder Art von Müllplätzen kann man die Rabenkrähe beobachten. Grünland und Feldflur werden als Nahrungsgebiet benötigt. Die großflächige Monotonisierung der Agrarlandschaft (Mais, Getreide) und begleitend die Entfernung von Hecken und Streuobstparzellen hat eine Verdrängung bzw. ein Ausweichen der Art in den durchgrünten Bereich der menschlichen Siedlungen verursacht.

###### Fledermäuse

###### Zwergfledermaus

Die Wochenstuben befinden sich hinter Wandverkleidungen aus Holz, Schiefer oder Eternit, in schmalen Öffnungen zwischen Giebel und Dachbalken, in Hohlräumen unter Flachdächern, hinter Fensterläden und in Rolllädenkästen. Was ihre Quartiere betrifft, ist die Zwergfledermaus sehr flexibel. Sie fühlt sich sowohl in einer Garage in einem Dorf sowie in einem Hochhaus in der Großstadt wohl.

<p><b>Breitflügelfledermaus</b> Bevorzugt Flach- und Hügelland. Sie bewohnt gehölzreiche, parkartige Landschaften und baumreiche Siedlungsgebiete. Jagdgebiete sind Parks, Friedhöfe, Wiesen und Fließgewässer, sowie lichte Wälder und Waldränder.</p>
<p>Vorkommen im Untersuchungsgebiet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen      <input checked="" type="checkbox"/> potentiell möglich</p> <p>Erhaltungszustand der lokalen Population:</p> <p>Insgesamt wird der Erhaltungszustand der lokalen Population als mittelwertig eingestuft, da es sich um keine planungsrelevanten, sondern häufig vorkommende Arten handelt, die den städtisch geprägten Bereich als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat nutzen. Wegen des geringen Anteils störungsarmer Gehölze, die alleamt erhalten bleiben, bzw. wegen des Fehlens von Nestern und Höhlen (*) sowie wegen der starken anthropogenen Nutzung der Grünfläche, ist das Plangebiet nicht als Bruthabitat einzustufen. (*Es finden sich vereinzelt Astlöcher an Einzelbäumen, diese sind aber bei durch den Wassereinfluss bei Niederschlägen gekennzeichnet, so dass eine Nutzung als Brut- und Fortpflanzungsstätte nicht gegeben ist.)</p> <p>Eine hochwertige Einstufung erfolgte, sofern der Planungsraum als essentielles Nahrungs- Rückzugs- und Brut- und Fortpflanzungshabitat genutzt würde; eine geringwertige Einstufung, wenn im Planungsraum aufgrund ungeeigneter oder gänzlich fehlender Habitatstrukturen, eine Nutzung als Rückzugs- und /oder als temporäres Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten nicht gegeben ist.</p>
<p><b>Darlegung der Betroffenheit der Arten</b></p>
<p><b>Vögel</b> Nutzung des Planungsgebietes überwiegend als (temporäres) Nahrungshabitat; die zu erhaltenden Gehölze weisen zurzeit weder nutzbare Höhlen noch Nester, oder Relikte derselben auf. Da in Biotope mit starker anthropogener Vorbelastung (Stadtteilpark, inmitten der Siedlung, mit verschiedenen Erschließungsstraßen und Wohnbereichen) eingegriffen wird, ist keine besondere Betroffenheit abzuleiten. Der Planungsraum wird von den o.a. Arten überwiegend zur temporären Nahrungsaufnahme aufgesucht. Essentielle Brutstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.</p> <p><b>Fledermäuse</b> Es ist aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und der o.a. Störreize im und angrenzend daran, von keiner erheblichen und nachhaltigen Störung potenzieller Habitate auszugehen. Als Tagesquartiere können Astlöcher genutzt werden (vgl. Abb.); Wochenstuben sind nicht vorhanden. Die Gehölze bleiben erhalten. Eine Nutzung des Plangebietes als partieller Jagdbereich, insbesondere der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus, ist durchaus möglich. Es erfolgt aber im Falle der Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung durch den Wegfall der intensiv gepflegten Grünfläche. Zudem sind gleichartige Biotopstrukturen, sowohl in unmittelbarer Nähe (Ziergärten), als auch in mittelbarer Entfernung, im Bereich der Siedlungsperipherie gegeben (östlich ca. 190 m, westlich und südwestlich ca. 250 m). Eine Betroffenheit ist nicht abzuleiten.</p>
<p><b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme</p> <p><b>Vögel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt/Entwicklung der bestehenden Gehölze im Randbereich des SO-Gebiets</li> </ul> <p><b>Fledermäuse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt/Entwicklung der bestehenden Gehölze im Randbereich des SO-Gebiets</li> </ul> <p><b>Maßnahme</b></p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)</p>

Prognose oder Bewertung der Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG

**Anlage- oder baubedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)**

Ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang mutmaßlich nicht gewahrt

Ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Vögel

- Eine baubedingte Zunahme des Kollisionsrisikos (Befahren des Plangebietes mit Baumaschinen), ist für Vögel (Meidungs- und Fluchtverhalten) nicht zu erwarten.

Anlage- und baubedingte Tötungen sind auszuschließen.

Fledermäuse

- Eine baubedingte Zunahme des Kollisionsrisikos (s.o.) ist durch das Vorhaben für Fledermäuse nicht zu erwarten (Nachtaktivität).

Anlage- und baubedingte Tötungen sind auszuschließen.

**Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)**

Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgsintritts bei Individuen in signifikanter Weise

Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung, erhöht sich das Risiko des Erfolgsintritts bei Individuen nicht in signifikanter Weise

Vögel

- Eine betriebsbedingte Zunahme des Kollisionsrisikos ist durch das Vorhaben für Vögel nicht zu erwarten

Fledermäuse

- Eine betriebsbedingte Zunahme des Kollisionsrisikos ist durch das Vorhaben für Fledermäuse nicht zu erwarten (Nachtaktivität)

Betriebsbedingte Tötungen sind auszuschließen

**Vogel- und Fledermausarten im Umfeld**

Prognose und Bewertung der **Schädigungstatbestände** gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG:

**Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökol. Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt.

Ökol. Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vögel

- Durch den Erhalt und eine Neupflanzung von (heimischen) Gehölzen (randliche Eingrünung des SO-Gebietes) werden potenzielle Brutmöglichkeiten geschaffen werden

Fledermäuse

- Durch den Erhalt und eine Neupflanzung von (heimischen) Gehölzen (randliche Eingrünung des SO-Gebietes) werden Jagdleitlinien als Orientierung beim Jagdflug geschaffen

Entnahmen, Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und essentielle Ruhestätten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vogel- und Fledermausarten im Umfeld
<p>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung kann zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><b>Vögel</b> Durch den Wegfall des Stadtteilparks in vorbelastetem Gebiet, werden keine essentiellen Habitate entfernt. Der Verlust überwiegend temporär genutzter Nahrungshabitate wird durch den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzen gemäß B-Plan aufgewogen. Gehölze bleiben erhalten und werden zusätzlich angepflanzt. Da die lokale Population nicht auf das Plangebiet begrenzt werden kann und da unmittelbar angrenzend vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden sind (Ziergarten), ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht gegeben.</p> <p><b>Fledermäuse</b> Es kann davon ausgegangen werden, dass Fledermausarten den Planungsraum queren sowie als Jagdhabitat temporär nutzen. Das Plangebiet stellt jedoch kein essentielles Habitat dar. Somit sind Störungen als nicht erheblich zu betrachten. Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen (pot. Jagdleitlinie) bleiben erhalten werden gemäß textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
<p><input type="checkbox"/> Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p> <p><input type="checkbox"/> treffen nicht zu unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der bestehenden Gehölze im Randbereich der betreuten Wohn- und Gesundheitsanlage (SO-Gebiet)</li> </ul>

Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

### 3.4 Grünland

Die im Plangebiet vorhandene Grünfläche ist durch klassische Arten gekennzeichnet; dominant und frequent verbreitet sind:

- Leucanthemum vulgare
- Festuca ovina
- Agrostis capillaris
- Festuca rubra
- Lolium perenne
- Poa pratensis
- Poa nemoralis

Beim Plangebiet handelt es sich um keinen LRT 6510 und kein § 15er bzw. § 30 Biotop (LNatSchG/BNatSchG).

### **3.5 Zusammenfassung**

#### Vögel

Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung avifaunistischer Arten durch die Bebauung des o.a. Plangebietes nicht zu erwarten ist, vor allem, da es sich um eine intensiv gepflegte/genutzte Grünfläche handelt. Die Gehölze im Randbereich bleiben erhalten, Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erheblich beeinträchtigt. Baubedingt kann es zur Vergrämung kommen, anlage- und betriebsbedingte, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch bestehenden Lärm- und Bewegungsunruhe im und angrenzend an das Plangebiet, ist von keiner dauerhaften Vergrämung von Vogelarten durch eine bauliche Nutzung des Plangebietes auszugehen. In unmittelbarer und mittelbarer Entfernung des Plangebietes finden sich gleich- und höherwertige Biotopstrukturen, die genutzt werden können. Zudem werden der Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt, somit bleiben die höherwertigen Strukturen des Plangebietes erhalten.

#### Fledermäuse

Dadurch, dass die Bauarbeiten während des Tages realisiert werden, ist davon auszugehen, dass Fledermausarten, die im Bereich des Plangebietes jagen, keine Beeinträchtigungen erfahren.

Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet, ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung pot. Quartiere auszugehen.

Durch die zum jetzigen Zeitpunkt bereits bestehende Lärm- und Bewegungsunruhe, infolge des Wohnens und des Verkehrs, kann von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation auch nach der Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims, nicht ausgegangen werden, da es zwar zum Verlust von Grünflächen kommt, diese aber wegen der anthropogenen Überprägung als nicht essentiell einzustufen sind.

#### Grünland

Das Grünland (Stadtteilpark) unterliegt keinem Pauschalschutz gemäß § 15 LNatSchG /§ 30 BNatSchG.

#### Fazit

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten (Flora und Fauna) mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen die o.a. baulichen Maßnahmen zu keinerlei negativen Auswirkungen für planungsrelevante Arten, bei Beachtung der u.a. Maßnahmen. Konflikte gemäß § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

#### 4. Bildteil



Abbildung 2: Blick ins Plangebiet aus östlicher Richtung



Abbildung 3: Blick ins Plangebiet mit Gehölzstrukturen im Randbereich



Abbildung 4: Blick über das Plangebiet in südliche Richtung



Abbildung 5: Asthöhle, die aber wegen Regenwassereinfluss nicht als Brut- und oder Fortpflanzungsstätte dient

Aufgestellt: September 2024

Bearbeitung:

Vorhabenträger

Stadt Mayen



Dipl.-Ing. M. Valerius





**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 BauNVO)  
 SO ALTEN-UND PFLEGEHEIM & GESUNDHEIT  
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung  
 Alten- und Pflegeheim und Gesundheit (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

private Grünfläche

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

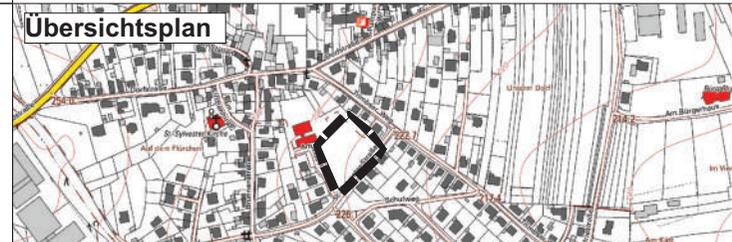
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

- Bäume zu erhalten
- Bäume anzupflanzen

**Sonstige Planzeichen**

● Höhenlage bei Festsetzung  
 xxx.xx m NHN (Kanaldeckelhöhe gem. Vermessungsplan nach dem Referenzsystem UTM/DHNN2016 (GNSS/SAPOS).

--- Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

**Stadtverwaltung Mayen**

Rosengasse 2  
 56727 Mayen

Planung:  
 Stadt Mayen  
 FB 3 - 3.1

Maßstab  
 1:500

Plandatum  
 07.10.2024

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellung**  
 Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 11.10.2023 gem. § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am xx.xx.xxxx bekannt gemacht worden.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**2. Unterrichtung**  
 Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx vom Stadtrat gebilligt. Die Aufstellung erfolgte in Anwendung des § 13a BauGB. Die Öffentlichkeit ist durch die Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx über die Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB informiert worden. Die Unterrichtung wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

**3. Auslegung**  
 Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V. m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde am xx.xx.xxxx bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB wurde im Schreiben vom xx.xx.xxxx durchgeführt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**4. Abwägung**  
 Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis wurde den Betroffenen am xx.xx.xxxx mitgeteilt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**5. Verabschiedung**  
 Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs 1 BauGB i. V. m. § 88 LBauO und § 24 GemO den Bebauungsplan die gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**6. Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Schrift und Zeichnung erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Gem. § 27 GemO i.V. m. § 10 GemO-DVO wird der Bebauungsplan hiermit zum Zwecke der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Hauptsatzung ausgefertigt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes nebst Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**Planunterlage**  
 Die Darstellung der Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Unterlagen wurden ordnungsgemäß verwendet.

J. Heilmayer  
 Im Auftrag den 03.02.2023

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

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



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	5
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	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
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	13
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	15
4.1	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim & <i>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
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	24
5.1	Stromversorgung	24
5.2	Wasserversorgung	24
5.3	Abwasserbeseitigung	25
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	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
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>27</b>

#### 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

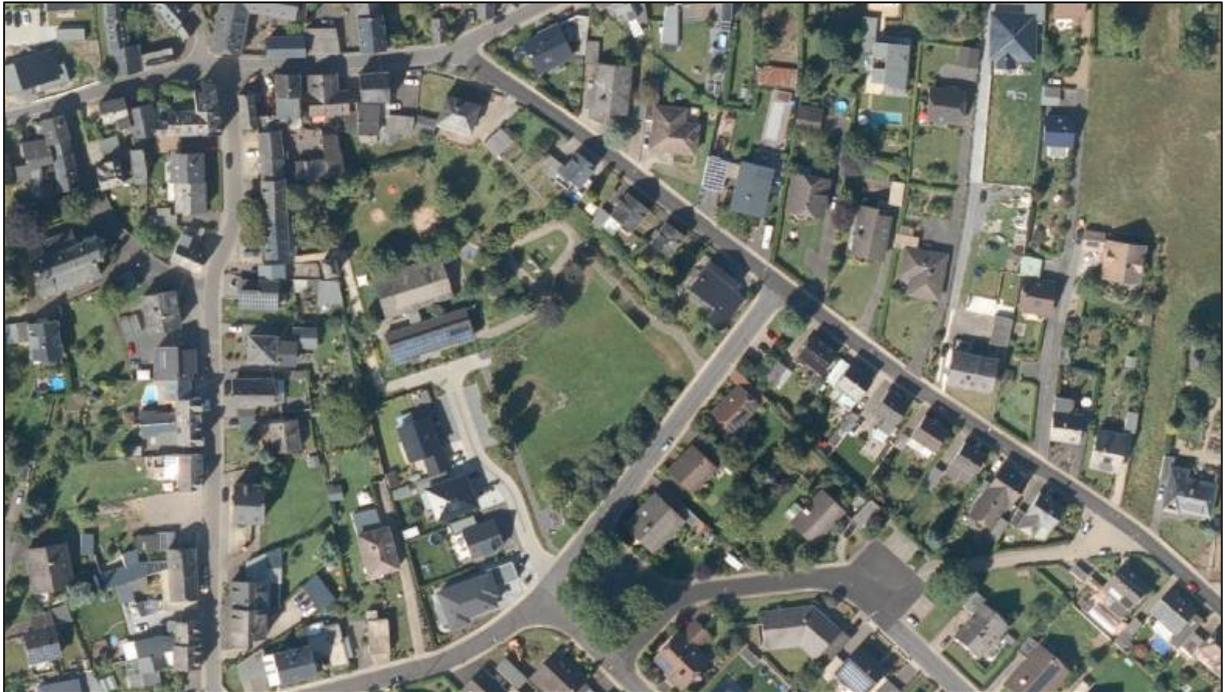
## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 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 m<sup>2</sup> (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. Der Gebietscharakter, welcher durch Wohnen geprägt ist, wird nur in einem geringfügigen Maß zu altengerechtem Wohnen für pflegebedürftige Menschen verändert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Gebäudes für Alten- und Pflegeeinrichtungen und von Arztpraxen auch in einer allgemeinen Wohnbaufläche zulässig wäre. Da es sich um eine größere Einrichtung handelt und hier reine Wohnbaukörper ohne Bezug zur Altenpflege unzulässig sein sollen, ist es sinnvoller ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Alten- und Pflegeheim und Gesundheit“ festzusetzen.

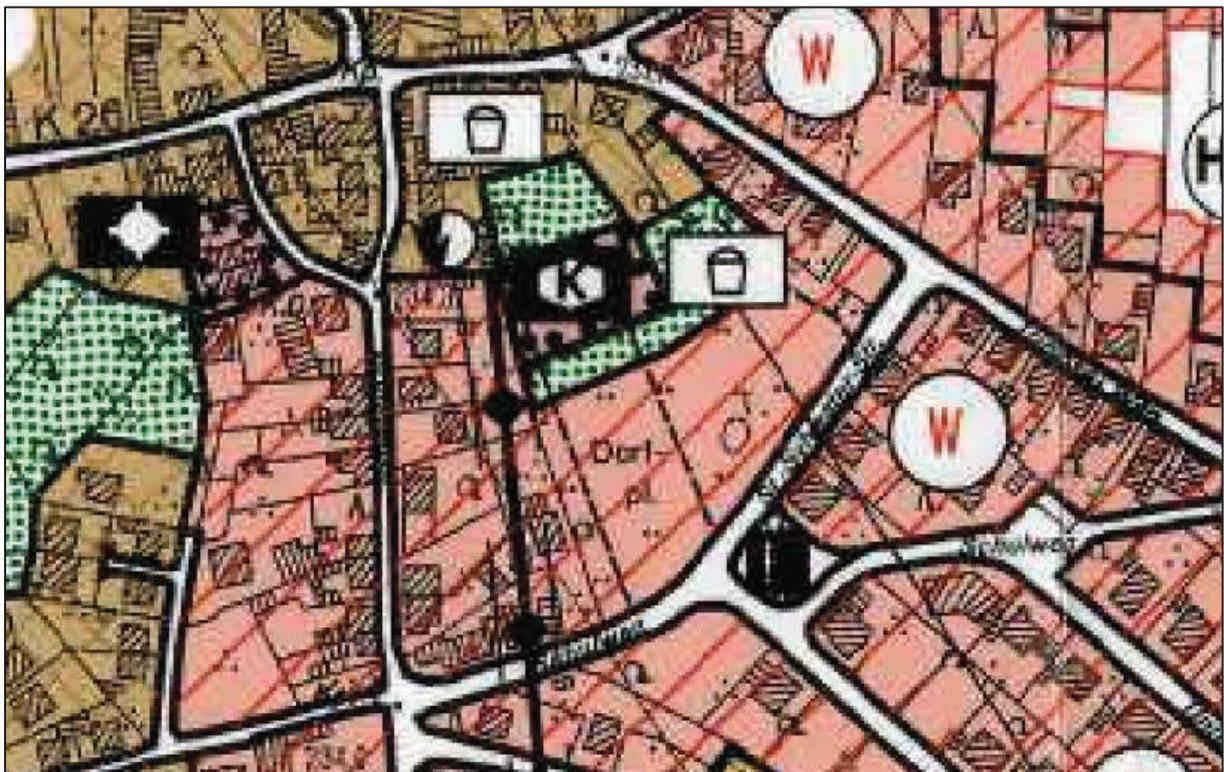


Abbildung 4 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 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.

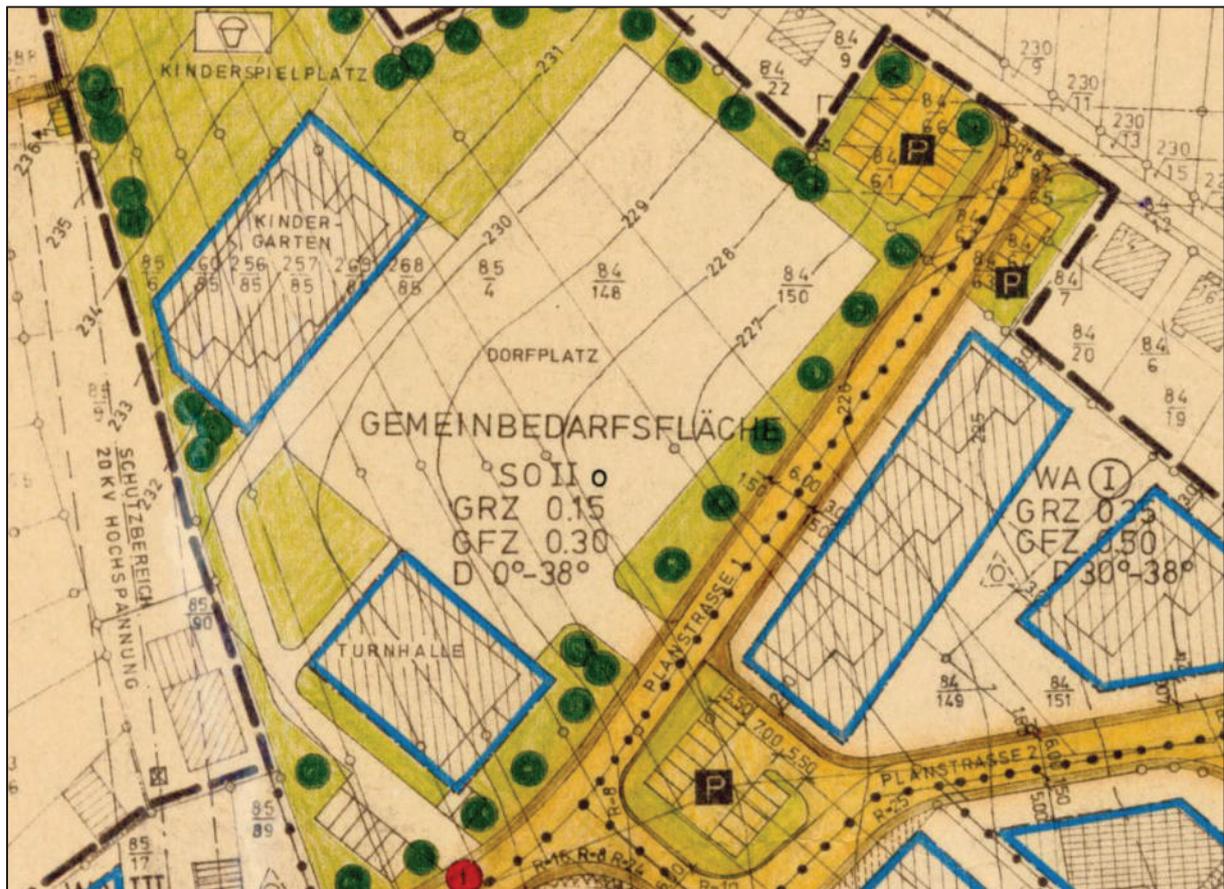


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (1. Änderung und Ergänzung), Mayen-Hausen





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 *Alten- und Pflegeheim 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.

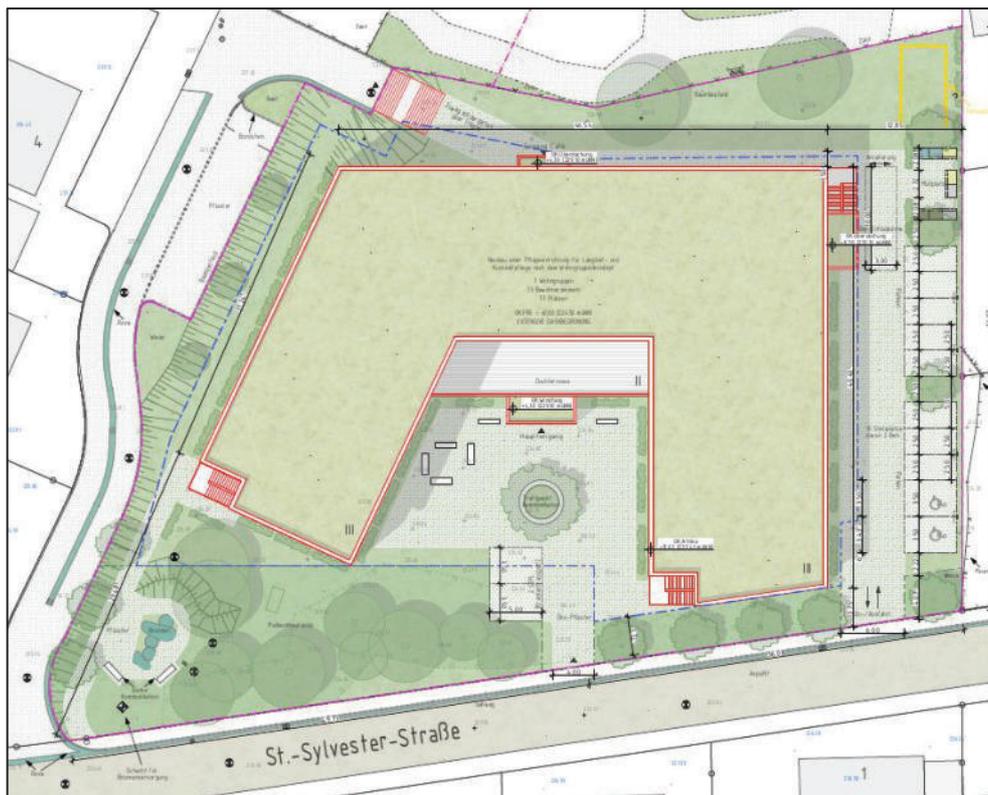


Abbildung 8 Konzeptentwurf Plan D 20.06.2024

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



Abbildung 9 Schnitt des Entwurfskonzeptes

## 4 Planinhalt

### 4.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Alten- und Pflegeheim & Gesundheit*

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

Zulässig sind hier Alten- und Pflegeheime mit den entsprechenden Nebenanlagen, Tagespflege für pflegebedürftige Menschen, barrierefreie Servicewohnungen für pflegebedürftige Menschen, Räumlichkeiten für medizinische Versorgung, Cafeterien, kleine Läden, Bäckerverkaufsstände, 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 *Alten- und Pflegeheim und 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 m<sup>2</sup> mehr versiegelte Bodenfläche müssen vier oder fünf m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

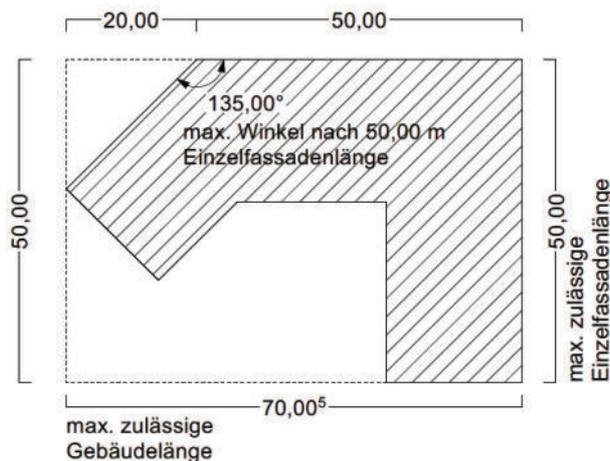


Abbildung 10 Abweichende Bauweise

#### 4.6 Stellplätze und Garagen

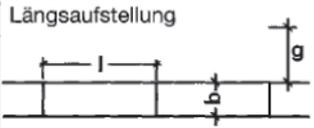
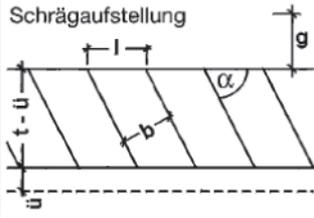
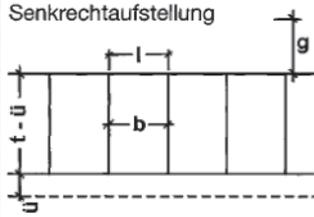
Um den Bauherrn Flexibilität für die Errichtung von Stellplätzen zu geben, dürfen diese innerhalb und außerhalb des Baufensters errichtet werden. Eine Anfahrbarkeit der Stellplätze ist über die Straße Mosellaplatz oder über die St.-Sylvester-Straße gegeben.

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
 Längsaufstellung	0			2,00	6,70 <sup>1)</sup>	5,70 5,20 <sup>2)</sup>	3,25	3,50
 Schrägaufstellung	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	
 Senkrechtaufstellung	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

<sup>1)</sup> In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden

<sup>2)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



### 5.3 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 <sup>2</sup>
Sondergebiet mit Zweckbindung Alten- und Pflegeheim und Gesundheit	ca. 3.549
Private Grünfläche	ca. 721
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.270</b>

### 6.2 Verkehr

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung *Alten- und Pflegeheim 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 *Alten- und Pflegeheim 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

**Schalltechnisches Gutachten**  
**zum Bebauungsplan**  
**„In der vorderen Kond“ – 5. Änderung**  
**in Mayen-Hausen**



**Standort Boppard**

Ingenieurbüro Pies GbR  
Birkenstraße 34  
56154 Boppard-Buchholz  
Tel. +49 (0) 6742 - 2299

**Standort Mainz**

Ingenieurbüro Pies GbR  
In der Dalheimer Wiese 1  
55120 Mainz  
Tel. +49 (0) 6131 - 9712 630

Dr. Kai Pies,  
von der IHK Rheinhessen  
ö.b.u.v. Sachverständiger  
für Schallimmissionsschutz

[info@schallschutz-pies.de](mailto:info@schallschutz-pies.de)  
[www.schallschutz-pies.de](http://www.schallschutz-pies.de)

benannte Messstelle  
nach §29b BImSchG



Eine Veröffentlichung oder Weitergabe - auch auszugsweise - ist nur mit  
ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung gestattet

**Schalltechnisches Gutachten**  
**zum Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ – 5. Änderung**  
**in Mayen-Hausen**

AUFTRAGGEBER: Stadtverwaltung Mayen  
Fachbereich 3 – Bauen-  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

AUFTRAG VOM: 22.02.2024

BERICHT – NR.: 1 / 21462 / 0324 / 1

FERTIGSTELLUNG: 28.03.2024

BEARBEITER: E. Skalski / ao

SEITENZAHL: 36

ANHÄNGE: 4

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Aufgabenstellung.....	4
2. Grundlagen.....	5
2.1 Beschreibung der örtlichen Verhältnisse .....	5
2.2 Beschreibung des Planvorhabens sowie Betriebsbeschreibung .....	6
2.3 Verwendete Unterlagen.....	9
2.3.1 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen .....	9
2.3.2 Eigene verwendete Unterlagen .....	9
2.3.3 Richtlinien, Normen und Erlasse .....	9
2.3.4 Literatur und Veröffentlichungen.....	10
2.4 Anforderungen.....	10
2.5 Berechnungsgrundlagen .....	12
2.5.1 Berechnung der Fahrzeuggeräusche .....	12
2.5.2 Berechnung der Geräuschemissionen von Parkplätzen.....	13
2.5.3 Ausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 .....	17
2.5.4 Verwendetes Berechnungsprogramm .....	19
2.6 Beurteilungsgrundlagen.....	19
2.6.1 Beurteilung gemäß TA Lärm (Einzelnachweis) .....	19
2.7 Ausgangsdaten für die Berechnung .....	21
2.7.1 Geräuschemissionen von Lkw, Transportern und Pkw.....	21
2.7.2 Verladegeräuschemissionen .....	22
2.7.3 Parkplatzgeräuschemissionen.....	23
2.7.4 Kommunikationsgeräusche Außenterrasse Café .....	24
2.7.5 Geräuschemissionen der möglichen technischen Anlagen .....	26
3. Immissionsberechnung und Beurteilung.....	26
3.1 Zuschläge gemäß TA Lärm .....	27
3.2 Vorbelastung .....	28
3.3 Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen.....	28
3.4 Spitzenwertbetrachtung.....	30

## INHALTSVERZEICHNIS

3.5	Anlagenbezogener Fahrverkehr .....	31
4.	Voraussetzungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Geräusch- situation .....	33
5.	Qualität der Prognose.....	33
6.	Zusammenfassung .....	34

## 1. Aufgabenstellung

Die Stadtverwaltung Mayen beabsichtigt, im Zentrum von Mayen-Hausen, auf einem unbebauten Areal, ein Altenheim zu errichten. Hierzu soll der Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ (5. Änderung) aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, den späteren Bewohnern die Möglichkeit zu geben, im bekannten lokalen Umfeld zu wohnen und alt zu werden.

Das Planungskonzept sieht zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen (stationär Demenz mit Pflegegrad IV und V) und ca. 20 Servicewohnungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützungsangebot vor. Für die Mitarbeiter und Angestellten ist ein Parkplatz mit 36 Stellplätzen geplant.

Die Außenwirkung der Planung auf die umliegende vorhandene Wohnbebauung wird zum einen charakterisiert durch die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und sonstige Personen und des Weiteren im Zusammenhang mit der Nutzung des Cafés mit einer möglichen Außenbewirtschaftung.

Im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung ist zum einen der Fahrverkehr der Hausener Landstraße (L98), die in einem Abstand von ca. 200 m nördlich durch die Ortslage geführt wird und des Weiteren durch den Verlauf der B262 mit der Anschlussstelle Hausen, die nordwestlich in einem Abstand von ca. 500 m zum Planvorhaben geführt wird, zu betrachten. Weitere gewerbliche Einwirkungen auf das Planvorhaben sind nur untergeordnet durch z. B. Massagepraxis und Kleingewerbe gegeben.

In nordwestlicher Richtung, auf dem angrenzenden Grundstück schließt der Kindergarten von Mayen-Hausen an. Aufgrund des dörflich gegebenen Umgebungscharakters sind relevante Geräuschemissionen nicht zu erwarten.

Der übergeordnete Fahrverkehr aus dem Bereich der Landes- und Bundesstraße sind aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung vernachlässigbar. Lediglich der planbezogene Parkverkehr und die Cafénutzung mit einer möglichen Außenbewirtschaftung sind aus schalltechnischer Sicht relevant und zu bewerten.

Sollte die Untersuchung zeigen, dass ggf. Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen sind, werden geeignete schallmindernde Maßnahmen aufgezeigt.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Beschreibung der örtlichen Verhältnisse

Das Planvorhaben befindet sich im Zentrum von Mayen-Hausen, auf einem unbebauten Areal, nordwestlich der St.-Sylvester-Straße. In nordwestlicher Richtung, auf dem angrenzenden Grundstück schließt der Kindergarten von Mayen-Hausen an. Das Planvorhaben wird in südöstlicher Richtung durch die St.-Sylvester-Straße und in südwestlicher Richtung durch die Straße „Am Mosellaplatz“ begrenzt. In nordöstlicher Richtung schließt die Wohnbebauung des Trimbser Weg an.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigeren Bebauungen befinden sich zum einen nordöstlich entlang dem Trimbser Weg, südöstlich in der St.-Sylvester-Straße sowie südwestlich in der Straße „Am Mosellaplatz“.

Von der Topografie her kann das Plangebiet sowie das Gelände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen als relativ eben angesehen werden.

Einen Überblick der gesamten örtlichen Verhältnisse vermittelt der Übersichtslageplan im Anhang 1.1 des Gutachtens.

## 2.2 Beschreibung des Planvorhabens sowie Betriebsbeschreibung

Die Planungen sehen vor, den Seniorenwohnpark auf einer derzeit un bebauten Fläche zu errichten. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt vorrangig von der St.-Sylvester-Straße (Parkplatz 1 und 2) sowie die hinteren Stellplätze (Parkplatz 3) von der Straße „Am Mosellaplatz“ aus.

Das Planungskonzept sieht zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen (stationär Demenz mit Pflegegrad IV und V) und ca. 20 Servicewohnungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützungsangebot vor. Die Gebäude werden zwei- bzw. dreigeschossig ausgeführt. Im südwestlichen Gebäude ist im Erdgeschoss ein Café mit Außenterrasse (12-14 Sitzplätze), welches von 10:00 bis 18:00 Uhr geöffnet ist, vorgesehen. Mögliche technische Anlagen im Außenbereich werden auf dem mittigen Gebäude angeordnet.

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben kann wöchentlich mit einer Müllabholung, einer Anlieferung von Lebensmitteln sowie Pflegemittel mittels LKW oder Transporter gerechnet werden. Die Verladezeit beträgt je LKW bzw. Transporter ca. 30 Minuten. Hier wird als Extremansatz angenommen, dass die 3 LKW am selben Tag das Gelände anfahren und eine Verladung stattfindet.

Für die Mitarbeiter, Angestellten und Besucher ist ein Parkplatz mit 36 gepflasterten Stellplätzen geplant, die sich im nordöstlichen sowie westlichen Bereich anordnen. Im südöstlichen Bereich sind zwei weitere Stellplätze vorgesehen, die vorrangig für den Rettungsdienst dienen.

Für die 30 Stellplätze ist eine Überfahrschwelle (Vermeidung von beschleunigter Abfahrt) sowie eine Beschilderung einer Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h auf dem Parkgelände vorgesehen.

Für die Stellplätze wird zur Tageszeit als „Worst-Case-Ansatz“ die Bewegungshäufigkeit nach der Parkplatzlärmstudie [1] mit 0,4 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag berücksichtigt. Dies berücksichtigt auch den Schichtwechsel des Pflegepersonals. Im Zusammenhang mit der Nachtzeit („lauteste Stunde“) wurde mitgeteilt, dass die Nachtschichtzeiten von 20:45 Uhr bis 06:15 Uhr festgelegt sind. Die Übergabe an die Frühschicht erfolgt ca. 5-7 Minuten vor dem Schichtende, sodass eine An- oder Abfahrt vor 06:00 Uhr vermieden wird. Daher wurde in der nachfolgenden Berechnung keine Nutzung der Stellplätze berücksichtigt.

Eine Übersicht über die zuvor beschriebene Planung kann dem Anhang 2.2 zu diesem Gutachten entnommen werden.

Zusammenfassend stellen sich die Betriebsabläufe wie folgt dar, die zusätzlich zu den Angaben des Betreibers den obersten Erwartungsbereich werktags kennzeichnen:

Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr):

- Kontinuierliche 8-stündige Nutzung der Außenterrasse (außerhalb der ruhebedürftigen Zeit).
- An- und Abfahrt von 3 LKW zur Anlieferung bzw. Abholung mit einer Verladezeit von je 30 Minuten (außerhalb der ruhebedürftigen Zeit).
- An- und Abfahrt von insgesamt 192 PKW von Parkplatz 1 (36 PKW innerhalb der ruhebedürftigen Zeit).
- An- und Abfahrt von insgesamt 13 PKW von Parkplatz 2 (2 PKW innerhalb der ruhebedürftigen Zeit).
- An- und Abfahrt von insgesamt 26 PKW von Parkplatz 3 (5 PKW innerhalb der ruhebedürftigen Zeit).
- Kontinuierlicher Betrieb der möglichen technischen Anlagen im Außenbereich auf dem Dach des mittleren Gebäudetraktes mit einer iterativ ermittelten Gesamtschalleistung von  $L_{WA} = 85$  dB (3 Stunden innerhalb der ruhebedürftigen Zeit).

Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) „lauteste Nachtstunde“:

- Kontinuierlicher Betrieb der möglichen technischen Anlagen im Außenbereich auf dem Dach des mittleren Gebäudetraktes mit einer iterativ ermittelten Gesamtschalleistung von  $L_{WA} = 75$  dB.

Eine Übersicht über den Betrieb vermitteln die Anhänge 1.2 sowie 2 zu diesem Gutachten.

## 2.3 Verwendete Unterlagen

### 2.3.1 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ (5. Änderung), Maßstab 1: 500 (18.08.2023)
- Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ (5. Änderung), Textfestsetzungen und Begründung (August 2023)
- Skizze Konzeptentwurf gemäß Mail vom 04.03.2024
- Formloses Nutzungskonzept (09.01.2024)
- Schriftliche Angaben zum geplanten Betriebsablauf

### 2.3.2 Eigene verwendete Unterlagen

- Gebietseinstufung gemäß Bebauungspläne und Flächennutzungsplan aus dem Geoportal der Stadt Mayen
- Allgemeine Liegenschaftskarte des LVerGeo Stand: 2024

### 2.3.3 Richtlinien, Normen und Erlasse

- TA Lärm: 2017-06  
„Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“
- RLS-19: 2021-03  
„Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Straßen“
- DIN ISO 9613-2: 1999-10  
„Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- 16. BImSchV: 2014-12  
„Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“

- VDI-Richtlinie 3770: 2012-09  
„Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeit-  
anlagen“

#### 2.3.4 Literatur und Veröffentlichungen

- [1] „Parkplatzlärmstudie“ (6. Auflage)  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, Ausgabe 2007
- [2] Leitfaden zur Prognose bei der Be- und Entladung von Lkw, Merkblätter Nr. 25, herausgegeben 2000 durch das Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen
- [3] Technischer Bericht „Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typische Geräusche, insbesondere von Verbrauchermärkten“, Heft 3, herausgegeben 2005 durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie

#### 2.4 Anforderungen

Für die umliegenden Immissionsorte ergeben sich folgende Gebietseinstufungen:

Tabelle 1 – Gebietseinstufung

IO Nr.	Bezeichnung IO	Gebiets-einstufung	Grundlage
01	Wohngebäude, Trimbser Weg 4	WA	FNP
02	Wohngebäude, Trimbser Weg 6		
03	Wohngebäude, Trimbser Weg 8		
04	Wohngebäude, Trimbser Weg 10		BBP „In der vorderen Kond“
05	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 1		
06	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 3		
07	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 5		
08	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 2		
09	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 3		
10	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 4		
11	Kindergarten, Am Mosellaplatz 5		

Gemäß der TA Lärm wird für die o. g. Gebietseinstufungen folgende Immissionsrichtwerte angegeben:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Diese sollen 0,5 m vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gem. DIN 4109 eingehalten werden. Ferner soll vermieden werden, dass einzelne Pegelspitzen den Tagesimmissionsrichtwert um mehr als 30 dB und den Nachtimmissionsrichtwert um mehr als 20 dB überschreiten.

## 2.5 Berechnungsgrundlagen

### 2.5.1 Berechnung der Fahrzeuggeräusche

Der Berechnung der Fahrzeuggeräusche liegt zugrunde, dass jedes Fahrzeug als Einzelschallquelle betrachtet wird, dass sich mit einer bestimmten Geschwindigkeit dem Immissionsort nähert bzw. sich von diesem entfernt.

Da sich bei einer in Bewegung befindlichen Schallquelle der Abstand zum Immissionsort verändert, muss folglich auch der Immissionspegel entsprechend variieren. Aus diesem Grund wird die gesamte Fahrstrecke in Teilstrecken  $i$  aufgeteilt.

Für jede Teilstrecke, deren Abstand zum Aufpunkt bekannt ist, wird angenommen, dass die Geschwindigkeit des auf der Teilstrecke befindlichen Fahrzeuges konstant ist.

Aus den Emissionspegeln der Fahrzeuge (Erfahrungswert) kann man den abgestrahlten Schalleistungspegel errechnen.

Die Berechnung der Pegelabnahme des jeweiligen Streckenabschnittes  $i$  zum Immissionspunkt erfolgt nach dem Berechnungsverfahren in 2.5.3.

Der Mittelungspegel am Aufpunkt beim Durchfahren der Strecke ergibt sich nach:

$$L_S = 10 \cdot \lg \sum_{i=1}^n \frac{t_i}{t_g} \cdot 10^{0,1 \cdot L_{S,i}}$$

mit:

- n - Anzahl der Streckenabschnitte
- $L_{sj}$  - Pegel für das i-te Teilstück
- $t_i$  - Fahrzeit in Teilstück i in h ( $s_i/v_i$ )
- $s_i$  - Länge des Teilstückes i in km
- $v_i$  - Fahrgeschwindigkeit auf dem Teilstück  $s_i$  in km/h
- $t_g$  - 1 Stunde

Durchfahren N Fahrzeuge die Fahrstrecke, dann erhöht sich der Pegel um

$$\Delta L = 10 \cdot \lg N.$$

## 2.5.2 Berechnung der Geräuschemissionen von Parkplätzen

Im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in Augsburg wurde die Parkplatzlärmstudie „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ erstellt.

Die Ergebnisse der Studie beruhen auf umfangreichen Messungen und theoretischen Rechenansätzen, anhand derer die Berechnungsmethodik für Schallemissionen von Parkplätzen nach DIN 18005, Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) weiterentwickelt und modifiziert wurde.

Gemäß der 6. vollständig überarbeiteten Auflage der Parkplatzlärmstudie (2007) können die Schalleistungspegel für Parkplätze nach den zwei folgenden Berechnungsverfahren ermittelt werden:

### a) **Normalfall (zusammengefasstes Verfahren)**

(für Parkplätze, bei denen die Verkehrsaufteilung auf die einzelnen Fahrgassen nicht ausreichend genau abzuschätzen ist):

$$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \lg(B \cdot N) \text{ in dB}$$

mit:

- $L_{WA}$  - Schallleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz  
(einschließlich Durchfahranteil)
- $L_{W0}$  - Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro  
Stunde bezogen auf einen P+R-Parkplatz = 63 dB
- $K_{PA}$  - Zuschlag für die Parkplatzart
- $K_I$  - Zuschlag für die Impulshaltigkeit
- $K_D$  -  $2,5 \lg(f \cdot B - 9)$  dB(A);  $f \cdot B > 10$  Stellplätze;  $K_D = 0$  für  $f \cdot B \leq 10$
- $f$  - Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße
- $f$  0,50 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche bei Diskotheken  
0,25 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche bei Gaststätten  
0,07 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche bei Verbrauchermärkten und Warenhäusern  
0,11 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche bei Discountmärkten  
0,04 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche bei Elektrofachmärkten  
0,03 Stellplätze/m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche bei Bau- und Möbel-Fachmärkten  
0,50 Stellplätze/Bett bei Hotels  
1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplatz u. Ä.)
- $K_{Stro}$  - Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen  
0 dB für asphaltierte Fahrgassen  
0,5 dB bei Betonsteinpflaster mit Fuge  $\leq 3$  mm  
1,0 dB bei Betonsteinpflaster mit Fuge  $> 3$  mm  
2,5 dB bei wassergebundenen Decken (Kies)  
3,0 dB bei Natursteinpflaster

Die Netto-Gastraumfläche umfasst die Fläche der Gasträume ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen wie Küchen, Toiletten, Flure, Lagerräume u. Ä.

Die Nettoverkaufsfläche umfasst analog die Flächen von Verkaufsräumen ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen wie Toiletten, Lagerräumen, Büros, aber auch abzgl. der Flächen von Fluren und des Kassensbereichs.

- N - Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)
- B - Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze; Netto-Verkaufs- bzw. Gastraumfläche oder Anzahl der Betten)
- B \* N - alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche

**b) Sonderfall (getrenntes Berechnungsverfahren)**

Für Parkplätze, bei denen sich das Verkehrsaufkommen auf den einzelnen Fahrgassen einigermaßen ausreichend genau abschätzen lässt).

Der flächenbezogene Schallleistungspegel für das Ein- und Ausparken wird nach folgender Formel berechnet:

$$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \cdot \lg(B \cdot N)$$

Sie entspricht der im Abschnitt **a)** angegebenen Formel, jedoch ohne die Glieder  $K_D$  und  $K_{Stro}$ .  $K_{PA}$  und  $K_I$  sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Bei Anwendung des o. g. getrennten Berechnungsverfahrens wird die Schallemission  $L_W$  aus dem Parksuch- bzw. Durchfahrverkehr nach RLS-19 ermittelt, wobei anstelle von  $D_{Stro}$  in Formel (6) der RLS-19 bei der Ermittlung der Schallemissionen von Parkplätzen folgende Werte  $K_{Stro}^*$  einzusetzen sind.

$K_{Stro}^*$  Zuschlag für Teilbeurteilungspegel „Fahrgasse“

- 0 dB für asphaltierte Fahrgassen
- 1,0 dB bei Betonsteinpflaster mit Fuge  $\leq 3$  mm
- 1,5 dB bei Betonsteinpflaster mit Fuge  $> 3$  mm
- 4,0 dB bei wassergebundenen Decken (Kies)
- 5,0 dB bei Natursteinpflaster

Die Zuschläge  $K_{PA}$  (für die Parkplatzart) und  $K_I$  (für die Impulshaltigkeit) sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 2 – Zuschläge

Parkplatztyp	Zuschläge in dB	
	$K_{PA}$	$K_I$
<b>PKW-Parkplätze</b> P+R Parkplätze, Parkplätze an Wohnanlagen, Besucher- und Mitarbeiterparkplatz, Parkplätze am Rand der Innenstadt	0	4
Parkplätze an Einkaufszentren Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
Standard-Einkaufswagen auf Pflaster	5	4
Parkplätze an Einkaufszentren Lärmarme Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
Lärmarme Einkaufswagen auf Pflaster	3	4
Parkplätze an Diskotheken (mit Nebengeräuschen von Gesprächen und Autoradios)	4	4
Gaststätten	3	4
Schnellgaststätten	4	4
<b>Zentrale Omnibushaltestellen</b> Omnibusse mit Dieselmotoren	10	4
Omnibusse mit Erdgasantrieb	7	3
<b>Abstellplätze bzw. Autohöfe für LKW</b>	14	3
<b>Motorradparkplätze</b>	3	4

Für die Ermittlung der zu erwartenden Spitzenpegel gibt die Park-  
platzlärmstudie folgende mittlere A-bewertete Maximalpegel in 7,5 m  
Entfernung für die einzelnen Fahrzeugtypen an (jeweils in dB):

**Tabelle 3 – Maximalpegel in 7,5 m Abstand**

Fahrzeugtyp	Beschleunigte Abfahrt bzw. Vorbeifahrt	Türen schließen	Heck- bzw. Kofferraumklappe schließen	Druckluftgeräusch
PKW	67	72	74	-
Motorrad	73	-	-	-
Omnibus	78	71	-	77
LKW	79	73	-	78

Gemäß dem Spitzenwertkriterium der TA Lärm gibt die Studie, bezogen auf die mittleren Maximalpegel der unterschiedlichen Fahrzeuge, für die verschiedenen Nutzgebiete folgende Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz für die Nachtzeit an:

**Tabelle 4 – Mindestabstände**

Flächennutzung nach Abschn. 6.1 der TA Lärm	Maximal zulässiger Spitzenpegel in dB(A) nachts	Erforderlicher Abstand in m zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht durch...				
		PKW (ohne Einkaufsmarkt)	PKW (Einkaufsmarkt)	Kraft-räder	Omni-busse	LKW
Reines Wohngebiet (WR)	55	43	51	47	73	80
Allg. Wohngebiet (WA)	60	28	34	32	48	51
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MI)	65	15	19	17	31	34
Gewerbegebiet (GE)	70	6	9	8	18	20
Industriegebiet (GI)	90	<1	<1	<1	<1	<1

### 2.5.3 Ausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2

Gemäß der DIN ISO 9613-2 berechnet sich der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind nach folgender Gleichung:

$$L_{AT} (DW) = L_W + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

Dabei ist:

- $L_W$  - Schalleistungspegel einer Punktschallquelle in Dezibel (A)
- $D_c$  - Richtwirkungskorrektur in Dezibel
- $A_{div}$  - die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (siehe 7.1 der DIN ISO 9613-2)
- $A_{atm}$  - die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption (siehe 7.2 der DIN ISO 9613-2)
- $A_{gr}$  - die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts (siehe 7.3 der DIN ISO 9613-2)
- $A_{bar}$  - die Dämpfung aufgrund von Abschirmung (siehe 7.4 der DIN ISO 9613-2)
- $A_{misc}$  - die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (siehe Anhang A der DIN ISO 9613-2)

Die Berechnungen nach obiger Gleichung können zum einen in den 8 Oktavbändern mit Bandmittenfrequenzen von 63 Hz bis 8 kHz erfolgen. Zum anderen, insbesondere, wenn die Geräusche keine bestimmenden hoch- bzw. tieffrequenten Anteile aufweisen, kann die Berechnung auch für eine Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt werden.

Sind mehrere Punktschallquellen vorhanden, so wird der jeweilige äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel nach obiger Gleichung oktavmäßig bzw. mit einer Mittenfrequenz berechnet und dann die einzelnen Werte energetisch addiert.

Aus dem äquivalenten A-bewerteten Dauerschalldruckpegel bei Mitwind  $L_{AT} (DW)$  errechnet sich unter Berücksichtigung der nachstehenden Beziehung der A-bewertete Langzeitmittlungspegel  $L_{AT}(LT)$ :

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

$C_{met}$  entspricht dem meteorologischen Korrekturmaß gemäß dem Abschnitt 8 der DIN ISO 9613-2.

#### 2.5.4 Verwendetes Berechnungsprogramm

Die Berechnungen wurden mit dem Programm SoundPLAN Version 9.0 (28.02.2024) durchgeführt. Das Programm wurde durch die SoundPLAN GmbH in Backnang bei Stuttgart entwickelt.

### 2.6 Beurteilungsgrundlagen

#### 2.6.1 Beurteilung gemäß TA Lärm (Einzelnachweis)

Nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (zuletzt geändert im Juni 2017) erfolgt die Beurteilung eines Geräusches bei nicht genehmigungsbedürftigen bzw. genehmigungsbedürftigen Anlagen anhand eines sog. Beurteilungspegels.

Dieser berücksichtigt die auftretenden Schallpegel, die Einwirkzeit, die Tageszeit des Auftretens und besondere Geräuschmerkmale (z. B. Töne).

Das Einwirken des vorhandenen Geräusches auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Zur Bestimmung des Beurteilungspegels wird die tatsächliche Geräuscheinwirkung (Wirkpegel) während des Tages auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden (06:00 bis 22:00 Uhr) und zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) auf eine volle Stunde („lauteste Nachtstunde“ z. B. 01:00 bis 02:00 Uhr) bezogen.

Treten in einem Geräusch Einzeltöne und Informationshaltigkeit deutlich hörbar hervor, dann sind in den Zeitabschnitten, in denen die Einzeltöne bzw. Informationshaltigkeiten auftreten, dem maßgebenden Wirkpegel 3 dB zw. 6 dB hinzuzurechnen.

Die nach dem oben beschriebenen Verfahren ermittelten Beurteilungspegel sollen bestimmte Immissionsrichtwerte, die in der TA Lärm, Abschnitt 6.1 festgelegt sind, nicht überschreiten.

Zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von Geräuschen wird ein Zuschlag von 6 dB für folgende Teilzeiten berücksichtigt:

An Werktagen	06:00 – 07:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	06:00 – 09:00 Uhr
	13:00 – 15:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr

Die Berücksichtigung des Zuschlages von 6 dB gilt nur für Wohn-, Kleinsiedlungs- und Kurgebiete; jedoch nicht für Kern-, Dorf-, Misch-, Urbane-; Gewerbe- und Industriegebiete.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte, wie sie in Abschnitt 6.1 der TA Lärm aufgeführt sind, am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die TA Lärm berücksichtigt neben den anlagenbezogenen Geräuschen auch den betriebsbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Geräusche durch den betriebsbedingten An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sollen entsprechend Abschnitt 7.4 bis zu einem Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
- und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Berechnung des Beurteilungspegels für die Verkehrsgeräusche ist nach den Rechenvorschriften der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 2021 (RLS-19) durchzuführen.

## 2.7 Ausgangsdaten für die Berechnung

### 2.7.1 Geräuschemissionen von Lkw, Transportern und Pkw

Gemäß dem technischen Bericht [2] und anhand eigener Messwerte wurde für einen vorbeifahrenden Lkw folgende Schalleistungspegel angesetzt:

Tabelle 5 - Lkw-Fahrgeräusche

Ereignis	Schalleistung $L_{WA}$ je Stunde in dB/m	Quelle
Lkw-Vorbeifahrt	63	Bericht [2], Abschn. 8.1
Lkw-Rangieren	68	Bericht [2], Abschn. 8.1
Lkw-Rangieren mit Rückfahrwarner	72	Bericht [2]*

\*Der längenbezogene Schalleistungspegel für den Rückfahrwarner beinhaltet einen Messwert von  $L_{WA} = 101$  dB und einen Tonzuschlag von  $K_1 = 6$  dB sowie eine Geschwindigkeit  $v = 5$  km/h. Durch das Betätigen der Druckluftbremse können Pegel von  $L_{WA,max} = 108$  dB lt. Bericht [2] auftreten.

Für Kleintransporter und Lieferwagen kann aufgrund weiterer Untersuchungen von einem längenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{WA,1h} = 60$  dB/m und für einen Pkw von  $L_{WA,1h} = 55$  dB/m ausgegangen werden.

Bei den o. b. Emissionsdaten handelt es sich um Werte, die spezifisch bei Fahrverkehr auf Betriebsgeländen zu erwartenden sind. Sie sind demnach nicht ohne Weiteres zur Berechnung der Geräuschmissionen auf öffentlichen Straßen anwendbar.

### 2.7.2 Verladegeräuschemissionen

Für das Be- bzw. Entladen von Lkw wurde eine Schalleistung von  $L_{WA} = 100$  dB in die Berechnung eingestellt. Dieser Emissionskennwert stellt einen Erfahrungswert dar, der sich anhand der Ergebnisse zahlreicher Geräuschmessungen unterschiedlicher Verladetätigkeiten ergibt und den oberen Erwartungsbereich kennzeichnet.

Hierbei spielt es keine entscheidende Rolle, wie verladen wird (per Hand, Hubwagen oder Gabelstapler etc.), da letztlich für die Geräuschsituation die Anschlaggeräusche der zu verladenden Teile an den Fahrzeugaufbauten und Ladeeinrichtungen bestimmend sind.

Die Impulshaltigkeit der Geräusche ist in dem o. g. Schallleistungspegel enthalten. Durch die Anschlaggeräusche sind Pegelspitzen von  $L_{WA,max} = 120$  dB möglich.

### 2.7.3 Parkplatzgeräuschemissionen

Für die Stellplätze wurde das getrennte (Parkplatz 2) sowie zusammengefasste (Parkplatz 1 und 3) Berechnungsverfahren gemäß der aktuellen Parkplatzlärmstudie [1] gewählt. Unter Berücksichtigung der Zuschläge berechnen sich folgende Schallleistungspegel für eine Parkplatzbewegung aller Stellplätze des jeweiligen Parkplatzes pro Stunde:

Tabelle 6 – Schalleistung Parkplätze

Parkplatz	Anzahl der Stellplätze	Zuschlag Parkplatzart $K_{PA}$ in dB	Zuschlag Fahrbahnoberfläche $K_{Stro}$ in dB	Zuschlag Fahrverkehr $K_D$ in dB	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße	Schalleistung für 1 Bewegung aller Stellplätze $L_{WA}$ in dB
Parkplatz 1	30	0	1	3,3	1	86,1
Parkplatz 2	2	0	0	0	1	70,0
Parkplatz 3	4	0	1	0	1	74,0

Gemäß Parkplatzlärmstudie [1] wurde die Berechnung des Zu- und Abfahrverkehrs zu dem Parkplatz 2 nach den Vorgaben der RLS-19 durchgeführt.

Für die an- und abfahrenden Pkw auf asphaltierter Oberfläche wurde entsprechend der Parkplatzlärmstudie [1] ein längenbezogener Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 47,5$  dB/m berücksichtigt.

Da jedoch die Ausführung der Fahrbahnoberfläche mit Betonsteinpflaster geplant ist, wurde ein Fahrbahnzuschlag von 1 dB berücksichtigt, sodass ein längenbezogener Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 48,5$  dB/m in die Berechnung eingestellt wurde.

Die Zuordnung der Parkplätze kann dem Anhang 1 des Gutachtens entnommen werden. Gemäß der Parkplatzlärmstudie sind einzelne Pegelspitzen bei PKW-Parkplätzen von bis zu  $L_{WA, max} = 99,5$  dB für das Zuschlagen von Fahrzeugtüren und Kofferraumdeckeln zu berücksichtigen.

#### 2.7.4 Kommunikationsgeräusche Außenterrasse Café

Die VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen von Sport- und Freizeitanlagen“ (September 2012) gibt in Tabelle 1 folgende Emissionsdaten für Äußerungen von Personen auf Sport- und Freizeitanlagen, bezogen auf jeweils 1 Person an. Diese Pegelwerte beinhalten keine Impulzzuschläge.

Tabelle 7 -Pegelwerte

Art der Quelle	$L_{WAeq}$ in dB	$L_{WAmax}$ in dB
Sprechen normal	65	67
Sprechen gehoben	70	73
Sprechen sehr laut	75	
Rufen normal	80	86
Rufen sehr laut	95	
Schreien normal	100	
Schreien laut	105	108
Schreien sehr laut	110	115
Klatschen normal	89	90
Klatschen sehr laut	92	95
Kinderschreien	87	

Anmerkung: Die angegebenen Werte  $L_{WAeq}$  beziehen sich bei der Sprachäußerung auf die Zeitdauer  $T$  der Äußerung mit energie-äquivalenter Mittelung.

Die VDI-Richtlinie macht im Abschnitt 17 Aussagen zu Geräuschemissionen, die bei Prognosen in Bezug auf Gartenlokale und andere Freisitzflächen zu berücksichtigen sind.

Hierbei wird angenommen, dass 50 % der anwesenden Personen spricht. Für die verbleibenden 50 % wird davon ausgegangen, dass es sich um Zuhörer handelt.

Die Gesamtschalleistung einer Freisitzfläche mit  $N$  Sitzplätzen errechnet sich wie folgt:

$$L_W = L_{WAeq} + 10 \log N/2$$

Für Gartenlokale und andere Freisitzflächen, die nicht im Zusammenhang mit Sportanlagen zu sehen sind, ist zudem ein Impulszuschlag entsprechend folgendem Zusammenhang zu berücksichtigen:

$$\Delta L_I = 9,5 \text{ dB(A)} - 4,5 \log N/2$$

Gemäß der Richtlinie ist für die Flächenschallquelle eine Höhe von 1,2 m für sitzende Personen in Ansatz zu bringen.

Tabelle 8 - Berechnungsansätze

Nutzung	$L_{WAeq}$ in dB	Anzahl N	$L_{WA}$ in dB	$L_{WA,max}$ in dB	$K_I$ in dB
Außenterrasse Café	70	14	78,5	108	5,7

### 2.7.5 Geräuschemissionen der möglichen technischen Anlagen

Zur Sicherheit der Prognose wurden auf dem Dach des mittleren Gebäudetraktes technische Anlagen berücksichtigt. Die Schallleistung wurde iterativ ermittelt, bei deren Betrieb die jeweiligen Richtwerte eingehalten werden. Gemäß der iterativen Berechnung ergibt sich eine zulässige Schallleistung von tags  $L_{WA} = 85$  dB und zur Nachtzeit eine zulässige Schallleistung von nachts  $L_{WA} = 75$  dB.

Beim späteren Betrieb muss sichergestellt werden, dass diese Schallleistungspegel (in Summe aller geplanten Anlagen) eingehalten werden und keine Einzeltöne abgestrahlt werden dürfen, die einen Zuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen würden.

Bei Kenntnis der genauen Schallleistungen empfiehlt es sich, die Einhaltung rechnerisch zu überprüfen.

## 3. Immissionsberechnung und Beurteilung

Für die detaillierte Immissionsberechnung wurden alle für die Schallausbreitung wichtigen baulichen und topografischen Gegebenheiten (z. B. Haupt- und Nebengebäude, Höhenlinien, Höhenpunkte, Bruchkanten) lage- und höhenmäßig in ein digitales Modell überführt.

Lagemäßig sind die Eingabedaten in der Plotdarstellung im Anhang 1.1 des Gutachtens wiedergegeben.

Die Ausbreitungsberechnung erfolgte nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ nach dem „alternativen Verfahren“. Zur Beurteilung der Geräuschemissionen wurden die Kriterien der TA Lärm herangezogen, wobei diese für bestimmte Geräuscharten und Einwirkzeiten entsprechende Zuschläge vorsieht.

### 3.1 Zuschläge gemäß TA Lärm

#### Impulshaltigkeit der Geräusche

Für impulshaltige Geräusche ist ein entsprechender Zuschlag  $K_I$  gemäß TA Lärm zu berücksichtigen. Die Impulshaltigkeit ist entweder in den jeweiligen Schalleistungspegeln enthalten oder es wurde ein separater Zuschlag für diese vergeben.

#### Tieffrequente Geräusche

Aufgrund der Art der zu erwartenden Geräuschimmissionen sind relevante tieffrequente Geräusche im Sinne der TA Lärm nicht zu erwarten.

#### Ton- und Informationshaltigkeit

Falls für Geräuschquellen bei der Beurteilung ein Zuschlag für Ton- bzw. Informationshaltigkeit gerechtfertigt ist, so ist dieser in den zuvor beschriebenen Emissionskennwerten bereits enthalten.

#### Zuschlag für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Für Schallquellen, die während Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit einwirken, wurde bei der Bildung des jeweiligen Teilbeurteilungspegels ein Zuschlag von 6 dB berücksichtigt, wenn sich die Immissionsorte in einem Allgemeinen Wohngebiet oder in einem Gebiet mit noch höherer Schutzbedürftigkeit befinden.

#### Meteorologische Korrektur

Gemäß TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 ist zur Ermittlung des Langzeitmittelungspegels eine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  in die Berechnung einzustellen. Aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse zu einigen Immissionsorten wurde jedoch auf diesen Korrekturfaktor verzichtet.

### 3.2 Vorbelastung

Werden durch die Immissionsanteile des Planvorhabens die Immissionsrichtwerte um  $\geq 6$  dB(A) an den Immissionsorten unterschritten, so kann auf eine detaillierte Vorbelastungsuntersuchung des umliegenden Gewerbebetriebes gemäß TA Lärm verzichtet werden. Im Umfeld des Planvorhabens konnte keine relevante gewerbliche Vorbelastung festgestellt werden, womit die Richtwerte durch das Planvorhaben ausgeschöpft werden dürfen.

### 3.3 Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen

Die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen erfolgte für folgende zum Planvorhaben nahe gelegene schutzbedürftige Nutzungen:

- Immissionsort 01: Wohngebäude, Trimbser Weg 4 (WA)
- Immissionsort 02: Wohngebäude, Trimbser Weg 6 (WA)
- Immissionsort 03: Wohngebäude, Trimbser Weg 8 (WA)
- Immissionsort 04: Wohngebäude, Trimbser Weg 10 (WA)
- Immissionsort 05: Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 1 (WA)
- Immissionsort 06: Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 3 (WA)
- Immissionsort 07: Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 5 (WA)
- Immissionsort 08: Wohngebäude, Am Mosellaplatz 2 (WA)
- Immissionsort 09: Wohngebäude, Am Mosellaplatz 3 (WA)
- Immissionsort 10: Wohngebäude, Am Mosellaplatz 4 (WA)
- Immissionsort 11: Kindergarten, Am Mosellaplatz 5 (WA)

Berechnet wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen für jedes Stockwerk, wobei lediglich das Maßgebliche dargestellt wird.

Die Immissionsorte sind in der Plotdarstellung im Anhang 1.1 zu diesem Gutachten wiedergegeben.

Ausgehend von den unter Abschnitt 2.3 beschriebenen Randbedingungen wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die gerundeten Beurteilungspegel für den kritischsten Betriebsablauf (werktags) errechnet.

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt:

Tabelle 9 – Beurteilungspegel

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Wohngebäude, Trimbser Weg 4 (WA)	48	33	55	40
2	Wohngebäude, Trimbser Weg 6 (WA)	50	33	55	40
3	Wohngebäude, Trimbser Weg 8 (WA)	49	20	55	40
4	Wohngebäude, Trimbser Weg 10 (WA)	50	17	55	40
5	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 1 (WA)	48	17	55	40
6	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 3 (WA)	55	30	55	40
7	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 5 (WA)	55	31	55	40
8	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 2 (WA)	44	19	55	40
9	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 3 (WA)	41	20	55	40
10	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 4 (WA)	45	32	55	40
11	Kindergarten, Am Mosellaplatz 5 (WA)	52	39	55	40

Die detaillierten Berechnungsergebnisse hierzu können dem Anhang 3.1 und 3.2 (Gesamtbeurteilungspegel und Vergleich mit den Richtwerten) sowie 3.3 bis 3.8 (Teilimmissions- und Beurteilungspegel) entnommen werden.

Wie die Berechnungsergebnisse in der oben aufgeführten Tabelle zeigen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit gerade eingehalten bzw. unterschritten.

Somit sind in Bezug auf das Planvorhaben keine Maßnahmen erforderlich.

### 3.4 Spitzenwertbetrachtung

Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen auch die zulässigen Spitzenpegel (Spitzenwertkriterium) geprüft werden. Gemäß TA Lärm dürfen einzelne Pegelspitzen den Tages- und Nachtimmissionsrichtwert um nicht mehr als 30 dB bzw. 20 dB überschreiten. Folgende Pegelspitzen sind durch den späteren Betrieb an den umliegenden Immissionsorten zu erwarten:

Tabelle 10 – Maximal zulässiger Spitzenpegel werktags

IO	Bezeichnung IO	Spitzenpegel in dB(A)		Zulässiger Spitzenpegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Wohngebäude, Trimbser Weg 4 (WA)	65	-	85	60
2	Wohngebäude, Trimbser Weg 6 (WA)	72	-	85	60
3	Wohngebäude, Trimbser Weg 8 (WA)	71	-	85	60
4	Wohngebäude, Trimbser Weg 10 (WA)	73	-	85	60
5	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 1 (WA)	73	-	85	60
6	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 3 (WA)	84	-	85	60
7	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 5 (WA)	84	-	85	60
8	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 2 (WA)	73	-	85	60

IO	Bezeichnung IO	Spitzenpegel in dB(A)		Zulässiger Spitzenpegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
9	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 3 (WA)	69	-	85	60
10	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 4 (WA)	65	-	85	60
11	Kindergarten, Am Mosellaplatz 5 (WA)	73	-	85	60

Die detaillierten Berechnungsergebnisse hierzu können ebenfalls dem Anhang 3 zu diesem Gutachten entnommen werden.

Wie die Ergebnisse zeigen, werden an allen Immissionsorten keine Spitzenwertüberschreitungen zur Tages- und Nachtzeit erwartet.

Somit sind in Bezug auf das Planvorhaben keine Maßnahmen erforderlich.

### 3.5 Anlagenbezogener Fahrverkehr

Die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück sollten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden

Die 3 oben aufgeführten Anforderungen sind gemäß TA Lärm kumulativ zu betrachten, d. h. nur, wenn alle Punkte erfüllt sind, sollten Geräusche des An- und Abfahrverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planvorhabens erfolgt aus südlicher Richtung von der St.-Sylvester-Straße aus. Legt man hier zugrunde, dass alle Fahrzeuge an dem kritischsten Immissionsort (IO 05) vorbeifahren, ergeben sich insgesamt zur Tageszeit 230 Pkw- und 6 LKW-Fahrten.

Entsprechend der RLS-19 (Verkehrslärmschutz an Straßen), auf die die neue LAI vom 24.02.2023 der TA Lärm verweist, ergibt sich für den kritischsten Immissionsort (IO 05), unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h folgender Beurteilungspegel zur Tageszeit (siehe auch Anhang 4):

$$L_{r, \text{tags}} = 53,3 \text{ dB(A)}$$

Wie der oben aufgeführte Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräuschesituation zur Tages- und Nachtzeit zeigt, wird der Tages- bzw. Nachtgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) bzw. 49 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten, sodass selbst bei einer Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um 3 dB (Kriterium 1), der Immissionsgrenzwert (Kriterium 3) weiterhin unterschritten wird.

Somit sind 2 der oben genannten Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht erfüllt, sodass keine verkehrlenkenden Maßnahmen organisatorischer Art notwendig sind.

4. Voraussetzungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation

Unter Berücksichtigung des angegebenen Betriebsablaufes und den für die Prognose verwendeten Emissionsansätzen sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich.

5. Qualität der Prognose

Eine Qualität der Prognose wird im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- Qualität der Schalleistungspegel der Geräuschquellen
- Genauigkeit der Ausbreitungsberechnung des Prognosemodelles
- Aussagekraft der angesetzten Betriebsdaten zur Bildung des Beurteilungspegels

Im Zusammenhang mit den Emissionsdaten wurden Schalleistungspegel aus Studien sowie eigenen Messungen angesetzt. Diese Emissionswerte liegen erfahrungsgemäß auf der sicheren Seite, sodass Abweichungen nach oben nicht zu erwarten sind.

In Bezug auf die angesetzten Betriebsabläufe (Verladetätigkeiten, Parkplatzwechsel, Fahrverkehr etc.) wurde nach Rücksprache mit dem Auftraggeber eine Betriebssituation gewählt, die den obersten Erwartungsbereich kennzeichnet.

Hinsichtlich der Genauigkeit des Prognosemodells gibt die DIN ISO 9613-2 im Abschnitt 9 Hinweise.

So kann der Tabelle 5 aus diesem Abschnitt eine Genauigkeit von  $\pm 1$  dB bis  $\pm 3$  dB entnommen werden, die sehr pauschalisiert ist. Aufgrund der vorgenannten Randbedingungen kann die Genauigkeit der Prognose mit  $+0/-3$  dB abgeschätzt werden.

## 6. Zusammenfassung

Die Stadtverwaltung Mayen beabsichtigt, im Zentrum von Mayen-Hausen, auf einem unbebauten Areal, ein Altenheim zu errichten. Hierzu soll der Bebauungsplan „In der vorderen Kond“ (5. Änderung) aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, den späteren Bewohnern die Möglichkeit zu geben, im bekannten lokalen Umfeld zu wohnen und alt zu werden.

Das Planungskonzept sieht zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen (stationär Demenz mit Pflegegrad IV und V) und ca. 20 Servicewohnungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützungsangebot vor. Für die Mitarbeiter und Angestellten ist ein Parkplatz mit 36 Stellplätzen geplant.

Die Außenwirkung der Planung auf die umliegende vorhandene Wohnbebauung wird zum einen charakterisiert durch die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und sonstige Personen und des Weiteren im Zusammenhang mit der Nutzung des Cafés mit einer möglichen Außenbewirtschaftung.

Im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung ist zum einen der Fahrverkehr der Hausener Landstraße (L98), die in einem Abstand von ca. 200 m nördlich durch die Ortslage geführt wird und des Weiteren durch den Verlauf der B262 mit der Anschlussstelle Hausen, die nordwestlich in einem Abstand von ca. 500 m zum Planvorhaben geführt wird.

Weitere gewerbliche Einwirkungen auf das Planvorhaben ist nur untergeordnet durch z. B. Massagepraxis und Kleingewerbe gegeben.

In nordwestlicher Richtung, auf dem angrenzenden Grundstück schließt der Kindergarten von Mayen-Hausen an. Aufgrund des dörflich gegebenen Umgebungscharakters sind relevante Geräuschimmissionen nicht zu erwarten.

Der übergeordnete Fahrverkehr aus dem Bereich der Landes- und Bundesstraße sind aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung vernachlässigbar. Lediglich der planbezogene Parkverkehr und die Cafénutzung mit einer möglichen Außenbewirtschaftung sind aus schalltechnischer Sicht relevant und zu bewerten.

Wie die Berechnungsergebnisse in der zuvor aufgeführten Tabelle 9 und in der nachfolgenden Tabelle 11 zeigen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit durch die Beurteilungspegel gerade eingehalten bzw. unterschritten.

Tabelle 11 – Beurteilungspegel

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Wohngebäude, Trimbser Weg 4 (WA)	48	33	55	40
2	Wohngebäude, Trimbser Weg 6 (WA)	50	33	55	40
3	Wohngebäude, Trimbser Weg 8 (WA)	49	20	55	40
4	Wohngebäude, Trimbser Weg 10 (WA)	50	17	55	40
5	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 1 (WA)	48	17	55	40
6	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 3 (WA)	55	30	55	40

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungs- pegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissions- richtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
7	Wohngebäude, St.-Sylvester-Str. 5 (WA)	55	31	55	40
8	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 2 (WA)	44	19	55	40
9	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 3 (WA)	41	20	55	40
10	Wohngebäude, Am Mosellaplatz 4 (WA)	45	32	55	40
11	Kindergarten, Am Mosellaplatz 5 (WA)	52	39	55	40

Die Ergebnisse dieser Prognose beziehen sich ausschließlich auf die hierin angegebenen Randbedingungen wie Betriebsbeschreibung und Emissionsansätze.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken.



SCHALLTECHNISCHES  
INGENIEURBÜRO **pies**  
Boppard-Buchholz, 28.03.2024  
*Benannte Messstelle nach §29b BImSchG*  
Birkenstrasse 34 • 56154 Boppard-Buchholz  
In der Dillheimer Wiese 1 • 55120 Mainz  
Tel. 06742 - 2299 • info@schallschutz-pies.de

Dr.-Ing. Kai Pies

Fachlich Verantwortlicher  
von der IHK Rheinhessen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz



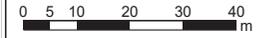
B. Sc. E. Skalski

Sachverständige

**Legende**

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Abgrenzung Bebauungsplan
-  Immissionsort (IO)
-  IO-Nummer
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Schallquelle

Maßstab 1:1000



Projekt: 21462

Mayen-Hausen, BPlan in der vorderen Kond 5. Änderung

Bearbeiter:  
elisa.skalski

Datum:  
26.03.2024

Bezeichnung:

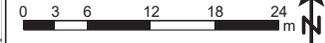
Lageplan



**Legende**

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Schallquelle

Maßstab 1:500



Projekt: 21462

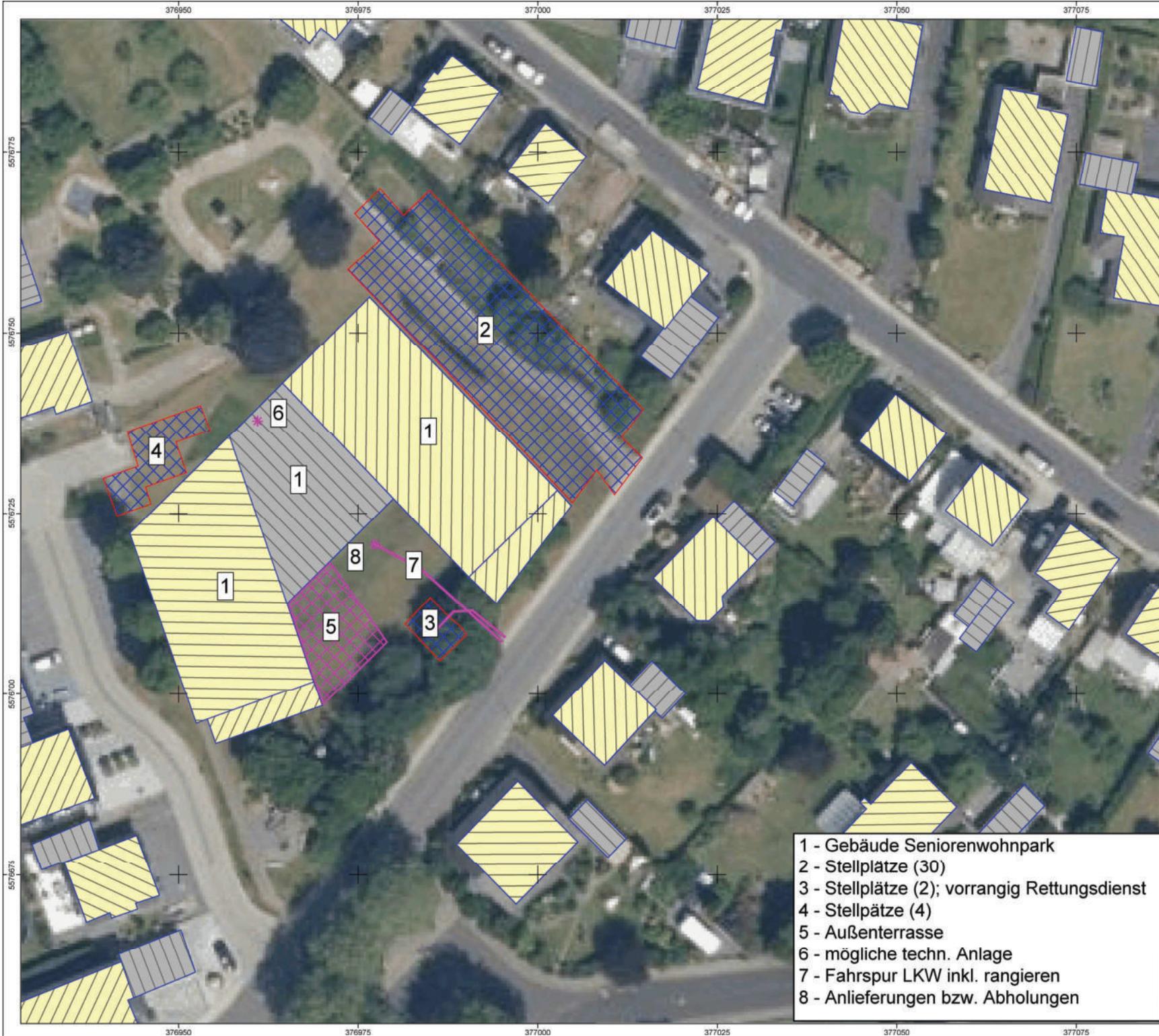
Mayen-Häuser, BPlan in der vorderen Kond 5. Änderung

Bearbeiter:  
elisa.skalski

Datum:  
26.03.2024

Bezeichnung:  
**Detailplan**

- 1 - Gebäude Seniorenwohnpark
- 2 - Stellplätze (30)
- 3 - Stellplätze (2); vorrangig Rettungsdienst
- 4 - Stellplätze (4)
- 5 - Außenterrasse
- 6 - mögliche techn. Anlage
- 7 - Fahrspur LKW inkl. rangieren
- 8 - Anlieferungen bzw. Abholungen





**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Pflege und Gesundheit (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 16 BauNVO)

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

 private Grünfläche

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

-  Bäume zu erhalten
-  Bäume anzupflanzen

**Sonstige Planzeichen**

 Höhenlage bei Festsetzung (Karakotkethöhe gem. Vermessungsplan nach dem Referenzsystem UTM/DHNN2016 (GNSS/SAPOS).

 Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone	
Art des Bauplatzes	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Deckungsfläche First
Geschossflächenzahl	Bauweise
<b>SO</b>	
SO	II-III
0,8	237 mNHN
2,4	a

**Übersichtsplan**



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

Stadtverwaltung Mayen

Rosengasse 2  
56727 Mayen

Planung:  
Stadt Mayen  
FB 3 - 3.1

Maßstab  
1:500

Plandatum  
18.08.2023

**Verfahrenszusammenfassung**

**1. Aufstellung**  
Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am xx.xx.xxxx bekannt gemacht worden.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**2. Unterrichtung**  
Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx vom Stadtrat gebilligt. Die Aufstellung erfolgte in Anwendung des § 13a BauGB. Die Öffentlichkeit ist durch die Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx über die Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB informiert worden. Die Unterrichtung wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

**3. Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Der Auslegungsbefehl wurde am xx.xx.xxxx bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB wurde im Schreiben vom xx.xx.xxxx durchgeführt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**4. Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die mitgereicht eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis wurde den Betroffenen am xx.xx.xxxx mitgeteilt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**5. Verabschiedung**  
Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs.1 BauGB i. V. m. § 88 LBauO und § 24 GemO den Bebauungsplan die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**6. Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan besteht aus einer durch Schrift und Zeichnung erklärten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Gem. § 27 GemO i. V. m. § 10 GemO-DVO wird der Bebauungsplan hiermit zum Zwecke der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Hauptsatzung ausgefertigt.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einnahme des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsbüchlich bekannt gemacht. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadtverwaltung Mayen, den xx.xx.xxxx

Dienstsigel/Oberbürgermeister

**Planunterlagen**  
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Unterlagen wurden ordnungsgemäß verwendet.

J. Heilmayer  
Im Auftrag  
den 03.02.2023

Dieser Plan ist nicht maßstäblich.

Projekt: 21462

Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung

Bearbeiter:  
elisa.skalski

Datum:  
26.03.2024

Bezeichnung:  
Bebauungsplanentwurf



**Dieser Plan ist nicht maßstäblich.**

Projekt: 21462

Mayen-Hausen, BPlan in der vorderen Kond 5. Änderung

Bearbeiter:  
elisa.skalski

Datum:  
26.03.2024

Bezeichnung:

Skizze  
Konzeptentwurf

Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Einzelpunktberechnung - Betrieb

Bezeichnung	SW	HR	Nutzung	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT diff dB(A)	RW,N dB(A)	LrN dB(A)	LrN diff dB(A)	RW,T max dB(A)	LT max dB(A)	RW,N max dB(A)	LN max dB(A)
IO 01 Trimbser Weg 4	1.OG	SW	WA	55	48	-7	40	33	-7	85	65	60	
IO 02 Trimbser Weg 6	EG	SW	WA	55	50	-5	40	33	-7	85	72	60	
IO 03 Trimbser Weg 8	EG	SW	WA	55	49	-6	40	20	-20	85	71	60	
IO 04 Trimbser Weg 10	EG	SW	WA	55	50	-5	40	17	-23	85	73	60	
IO 05 St.-Sylvester-Str. 1	1.OG	NW	WA	55	48	-7	40	17	-23	85	73	60	
IO 06 St.-Sylvester-Str. 3	1.OG	NW	WA	55	55	0	40	30	-10	85	84	60	
IO 07 St.-Sylvester-Str. 5	1.OG	NW	WA	55	55	0	40	31	-9	85	84	60	
IO 08 Am Mosellaplatz 2	1.OG	O	WA	55	44	-11	40	19	-21	85	73	60	
IO 09 Am Mosellaplatz 3	1.OG	O	WA	55	41	-14	40	20	-20	85	69	60	
IO 10 Am Mosellaplatz 4	1.OG	O	WA	55	45	-10	40	32	-8	85	65	60	
IO 11 Am Mosellaplatz 5	EG	S	WA	55	52	-3	40	39	-1	85	73	60	



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Einzelpunktberechnung - Betrieb

### Legende

Bezeichnung		Name des Immissionsorts
SW		Stockwerk
HR		Himmelsrichtung
Nutzung		Gebietsnutzung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT diff	dB(A)	Richtwertüber- bzw. unterschreitung im Zeitbereich LrT
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrN diff	dB(A)	Richtwertüber- bzw. unterschreitung im Zeitbereich LrN
RW,T max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
LT max	dB(A)	Maximalpegel Tag
RW,N max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LN max	dB(A)	Maximalpegel Nacht



Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	Lw	L'w	I oder S	KI	KT	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Cmet	Ls	dLw	dLw	ZR	LrT	LrN
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m <sup>2</sup>	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Immissionsort IO 01 Trimbser Weg 4 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 48 dB(A) LrN 33 dB(A) LT,max 65 dB(A) LN,max dB(A)																							
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	53,9	-45,6	0,0	0,0	-0,1	0,9	0,0	0,0	43,0	0,0		1,9	45,0	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	44,6	-44,0	-0,8	-0,3	-0,3	2,4	0,0	0,0	46,2	-4,0		1,9	44,1	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	63,1	-47,0	-2,4	0,0	-0,4	2,1	0,0	0,0	29,3	-4,0		1,9	27,2	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	82,4	-49,3	-2,7	-16,3	-0,2	8,1	0,0	0,0	21,1	-3,0		0,0	23,8	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	71,0	-48,0	-2,2	-19,4	-0,1	3,6	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,7	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	71,0	-48,0	-2,2	-19,4	-0,1	3,6	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,7	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	71,0	-48,0	-2,2	-19,4	-0,1	3,6	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,7	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	78,3	-48,9	-2,7	-17,2	-0,2	8,2	0,0	0,0	27,8	-7,3		0,0	20,5	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	78,3	-48,9	-2,7	-17,2	-0,2	8,2	0,0	0,0	27,8	-7,3		0,0	20,5	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	83,8	-49,5	-2,9	-12,0	-0,2	1,8	0,0	0,0	10,3	-4,0		1,9	8,2	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	83,8	-49,5	-2,9	-16,1	-0,2	8,2	0,0	0,0	2,1	-1,0		1,9	3,1	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	53,9	-45,6	0,0	0,0	-0,1	0,9	0,0	0,0	33,0		0,0			33,0
Immissionsort IO 02 Trimbser Weg 6 SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN 33 dB(A) LT,max 72 dB(A) LN,max dB(A)																							
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	25,4	-39,1	-0,4	0,0	-0,2	1,3	0,0	0,0	50,6	-4,0		1,9	48,5	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	47,3	-44,5	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	43,3	0,0		1,9	45,3	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	59,5	-46,5	-3,2	0,0	-0,4	1,3	0,0	0,0	28,2	-4,0		1,9	26,2	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	58,2	-46,3	-2,5	-21,1	-0,1	1,6	0,0	0,0	34,5	-15,1		0,0	19,5	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	58,2	-46,3	-2,5	-21,1	-0,1	1,6	0,0	0,0	34,5	-15,1		0,0	19,5	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	58,2	-46,3	-2,5	-21,1	-0,1	1,6	0,0	0,0	34,5	-15,1		0,0	19,5	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	70,8	-48,0	-3,1	-18,0	-0,1	2,2	0,0	0,0	14,4	-3,0		0,0	17,1	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	63,7	-47,1	-3,1	-21,0	-0,1	4,1	0,0	0,0	21,4	-7,3		0,0	14,1	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	63,7	-47,1	-3,1	-21,0	-0,1	4,1	0,0	0,0	21,4	-7,3		0,0	14,1	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	69,1	-47,8	-3,3	-16,1	-0,1	1,2	0,0	0,0	6,9	-4,0		1,9	4,9	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	68,1	-47,7	-3,3	-20,4	-0,1	4,5	0,0	0,0	-4,5	-1,0		1,9	-3,6	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	47,3	-44,5	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	33,3		0,0			33,3
Immissionsort IO 03 Trimbser Weg 8 SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 49 dB(A) LrN 20 dB(A) LT,max 71 dB(A) LN,max dB(A)																							
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	21,1	-37,5	-0,4	-0,3	-0,2	0,6	0,0	0,0	51,3	-4,0		1,9	49,3	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	49,3	-44,9	-0,2	-12,6	-0,1	0,0	0,0	0,0	30,1	0,0		1,9	32,1	



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.3

Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	Lw	L'w	I oder S	KI	KT	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Cmet	Ls	dLw	dLw	ZR	LrT	LrN
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m <sup>2</sup>	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	66,5	-47,5	-3,3	-18,6	-0,1	11,5	0,0	0,0	23,5	-3,0		0,0	26,2	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	63,2	-47,0	-3,6	-3,1	-0,3	0,0	0,0	0,0	23,0	-4,0		1,9	21,0	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,3	-45,5	-2,7	-21,7	-0,1	2,2	0,0	0,0	35,2	-15,1		0,0	20,2	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,3	-45,5	-2,7	-21,7	-0,1	2,2	0,0	0,0	35,2	-15,1		0,0	20,2	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,3	-45,5	-2,7	-21,7	-0,1	2,2	0,0	0,0	35,2	-15,1		0,0	20,2	
Fahrspur LKW rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	56,7	-46,1	-3,2	-20,8	-0,1	2,9	0,0	0,0	21,2	-7,3		0,0	14,0	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	61,9	-46,8	-3,4	-16,3	-0,1	5,0	0,0	0,0	11,4	-4,0		1,9	9,3	
Fahrspur PKW	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	59,9	-46,5	-3,4	-19,9	-0,1	3,0	0,0	0,0	-4,4	-1,0		1,9	-3,5	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	49,3	-44,9	-0,2	-12,6	-0,1	0,0	0,0	0,0	20,1		0,0			20,1
Immissionsort IO 04 Trimbser Weg 10 SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN 17 dB(A) LT,max 73 dB(A) LN,max dB(A)																							
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	19,7	-36,9	-0,3	-0,2	-0,2	0,7	0,0	0,0	52,2	-4,0		1,9	50,1	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	54,8	-45,8	-0,8	-15,7	-0,1	1,7	0,0	0,0	27,3	0,0		1,9	29,3	
Fahrspur LKW rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	47,6	-44,5	-2,8	-17,2	-0,1	5,3	0,0	0,0	29,1	-7,3		0,0	21,9	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	48,5	-44,7	-2,4	-22,0	-0,1	1,9	0,0	0,0	35,7	-15,1		0,0	20,6	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	48,5	-44,7	-2,4	-22,0	-0,1	1,9	0,0	0,0	35,7	-15,1		0,0	20,6	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	48,5	-44,7	-2,4	-22,0	-0,1	1,9	0,0	0,0	35,7	-15,1		0,0	20,6	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	61,0	-46,7	-3,2	-19,2	-0,1	3,8	0,0	0,0	16,1	-3,0		0,0	18,8	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	52,2	-45,3	-3,1	-14,8	-0,1	5,4	0,0	0,0	15,1	-4,0		1,9	13,1	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	69,5	-47,8	-3,8	-13,8	-0,1	2,3	0,0	0,0	13,9	-4,0		1,9	11,8	
Fahrspur PKW	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	48,4	-44,7	-3,0	-14,7	-0,1	6,7	0,0	0,0	6,7	-1,0		1,9	7,7	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	54,8	-45,8	-0,8	-15,7	-0,1	1,7	0,0	0,0	17,3		0,0			17,3
Immissionsort IO 05 St.-Sylvester-Str. 1 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 48 dB(A) LrN 17 dB(A) LT,max 73 dB(A) LN,max dB(A)																							
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	30,2	-40,6	-0,3	0,0	-0,2	0,8	0,0	0,0	48,7	-4,0		1,9	46,7	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	49,7	-44,9	-1,6	-3,8	-0,1	4,1	0,0	0,0	35,2	-3,0		0,0	37,8	
Fahrspur LKW rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	33,7	-41,5	-0,1	-4,0	-0,1	1,3	0,0	0,0	44,1	-7,3		0,0	36,8	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	42,6	-43,6	-0,4	-18,2	-0,1	7,4	0,0	0,0	48,1	-15,1		0,0	33,0	



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.4

Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	Lw	L'w	I oder S m,m²	KI	KT	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Cmet	Ls	dLw	dLw	ZR	LrT	LrN
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)		dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	42,6	-43,6	-0,4	-18,2	-0,1	7,4	0,0	0,0	48,1	-15,1		0,0	33,0	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	42,6	-43,6	-0,4	-18,2	-0,1	7,4	0,0	0,0	48,1	-15,1		0,0	33,0	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	61,6	-46,8	-0,3	-16,8	-0,1	2,9	0,0	0,0	26,9	0,0		1,9	28,8	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	36,1	-42,1	-0,2	-1,4	-0,2	0,7	0,0	0,0	29,8	-4,0		1,9	27,7	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	31,2	-40,9	0,0	-1,0	-0,1	1,2	0,0	0,0	21,7	-1,0		1,9	22,6	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	74,2	-48,4	-3,1	-17,5	-0,2	0,6	0,0	0,0	8,4	-4,0		1,9	6,4	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	61,6	-46,8	-0,3	-16,8	-0,1	2,9	0,0	0,0	16,9		0,0			16,9
Immissionsort IO 06 St.-Sylvester-Str. 3 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN 30 dB(A) LT,max 84 dB(A) LN,max dB(A)																							
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	34,2	-41,7	0,0	0,0	-0,1	2,7	0,0	0,0	63,9	-15,1		0,0	48,9	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	34,2	-41,7	0,0	0,0	-0,1	2,7	0,0	0,0	63,9	-15,1		0,0	48,9	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	34,2	-41,7	0,0	0,0	-0,1	2,7	0,0	0,0	63,9	-15,1		0,0	48,9	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	34,4	-41,7	-0,1	0,0	-0,1	2,6	0,0	0,0	42,1	-3,0		0,0	44,8	
Fahrspur LKW rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	20,6	-37,3	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	51,7	-7,3		0,0	44,4	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	57,7	-46,2	0,0	-4,8	-0,1	3,1	0,0	0,0	39,9	0,0		1,9	41,8	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	45,1	-44,1	-0,9	-3,6	-0,2	0,7	0,0	0,0	40,9	-4,0		1,9	38,9	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	21,1	-37,5	0,0	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,0	35,6	-4,0		1,9	33,5	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	17,3	-35,8	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	26,9	-1,0		1,9	27,8	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	66,6	-47,5	-2,9	-16,7	-0,1	1,9	0,0	0,0	11,8	-4,0		1,9	9,7	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	57,7	-46,2	0,0	-4,8	-0,1	3,1	0,0	0,0	29,9		0,0			29,9
Immissionsort IO 07 St.-Sylvester-Str. 5 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN 31 dB(A) LT,max 84 dB(A) LN,max dB(A)																							
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	39,8	-43,0	0,0	0,0	-0,1	4,1	0,0	0,0	64,0	-15,1		0,0	48,9	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	39,8	-43,0	0,0	0,0	-0,1	4,1	0,0	0,0	64,0	-15,1		0,0	48,9	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	39,8	-43,0	0,0	0,0	-0,1	4,1	0,0	0,0	64,0	-15,1		0,0	48,9	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	32,1	-41,1	0,0	0,0	-0,1	1,9	0,0	0,0	42,2	-3,0		0,0	44,9	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	62,5	-46,9	-0,3	-4,3	-0,1	5,0	0,0	0,0	41,2	0,0		1,9	43,1	
Fahrspur LKW rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	30,6	-40,7	0,0	0,0	-0,1	2,2	0,0	0,0	49,8	-7,3		0,0	42,6	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	63,3	-47,0	-2,3	-6,7	-0,3	1,4	0,0	0,0	34,2	-4,0		1,9	32,2	



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.5

Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	Lw	L'w	I oder S	KI	KT	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Cmet	Ls	dLw	dLw	ZR	LrT	LrN
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m <sup>2</sup>	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB	dB	(LrT)	dB(A)	dB(A)
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	26,2	-39,3	0,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	0,0	34,0	-4,0		1,9	31,9	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	26,8	-39,6	0,0	0,0	-0,1	0,6	0,0	0,0	23,5	-1,0		1,9	24,5	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	67,1	-47,5	-2,8	-17,5	-0,2	5,2	0,0	0,0	14,2	-4,0		1,9	12,2	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	62,5	-46,9	-0,3	-4,3	-0,1	5,0	0,0	0,0	31,2		0,0			31,2
Immissionsort IO 08 Am Mosellaplatz 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 44 dB(A) LrN 19 dB(A) LT,max 73 dB(A) LN,max dB(A)																							
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	54,3	-45,7	-1,6	-15,1	-0,1	12,4	0,0	0,0	52,9	-15,1		0,0	37,8	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	54,3	-45,7	-1,6	-15,1	-0,1	12,4	0,0	0,0	52,9	-15,1		0,0	37,8	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	54,3	-45,7	-1,6	-15,1	-0,1	12,4	0,0	0,0	52,9	-15,1		0,0	37,8	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	56,1	-46,0	-2,2	-2,8	-0,1	3,8	0,0	0,0	41,3	-7,3		0,0	34,0	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	56,1	-46,0	-2,2	-2,8	-0,1	3,8	0,0	0,0	41,3	-7,3		0,0	34,0	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	41,1	-43,3	-0,6	-12,4	-0,1	3,5	0,0	0,0	28,6	-3,0		0,0	31,3	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	63,0	-47,0	-0,3	-14,3	-0,1	2,7	0,0	0,0	28,9	0,0		1,9	30,8	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	51,8	-45,3	-2,1	-0,7	-0,4	1,6	0,0	0,0	26,1	-4,0		1,9	24,1	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	56,0	-46,0	-2,2	-5,9	-0,3	1,2	0,0	0,0	23,8	-4,0		1,9	21,8	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	87,5	-49,8	-3,2	-15,2	-0,2	2,6	0,0	0,0	23,3	-4,0		1,9	21,2	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	57,0	-46,1	-2,4	0,0	-0,1	2,7	0,0	0,0	16,5	-1,0		1,9	17,5	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	63,0	-47,0	-0,3	-14,3	-0,1	2,7	0,0	0,0	18,9		0,0			18,9
Immissionsort IO 09 Am Mosellaplatz 3 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 41 dB(A) LrN 20 dB(A) LT,max 69 dB(A) LN,max dB(A)																							
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	50,7	-45,1	-1,4	-19,9	-0,1	12,9	0,0	0,0	49,4	-15,1		0,0	34,3	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	50,7	-45,1	-1,4	-19,9	-0,1	12,9	0,0	0,0	49,4	-15,1		0,0	34,3	
Anlieferungen Pflegemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	50,7	-45,1	-1,4	-19,9	-0,1	12,9	0,0	0,0	49,4	-15,1		0,0	34,3	
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	53,0	-45,5	0,0	-15,2	-0,1	2,7	0,0	0,0	29,7	0,0		1,9	31,7	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	55,6	-45,9	-2,2	-14,5	-0,1	10,8	0,0	0,0	36,6	-7,3		0,0	29,3	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	55,6	-45,9	-2,2	-14,5	-0,1	10,8	0,0	0,0	36,6	-7,3		0,0	29,3	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	43,0	-43,7	-1,2	-2,8	-0,3	1,2	0,0	0,0	30,3	-4,0		1,9	28,3	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	39,5	-42,9	-0,5	-20,8	-0,1	4,4	0,0	0,0	21,6	-3,0		0,0	24,3	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	82,8	-49,3	-3,2	-16,6	-0,2	5,8	0,0	0,0	25,6	-4,0		1,9	23,5	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	52,7	-45,4	-2,2	-10,7	-0,1	4,7	0,0	0,0	19,4	-4,0		1,9	17,3	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	57,5	-46,2	-2,5	-12,5	-0,1	8,6	0,0	0,0	9,8	-1,0		1,9	10,7	



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.6

Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 1

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	Lw	L'w	I oder S	KI	KT	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Cmet	Ls	dLw	dLw	ZR	LrT	LrN
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m <sup>2</sup>	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	53,0	-45,5	0,0	-15,2	-0,1	2,7	0,0	0,0	19,7		0,0			19,7
Immissionsort IO 10 Am Mosellaplatz 4 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN 32 dB(A) LT,max 65 dB(A) LN,max dB(A)																							
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	45,9	-44,2	0,0	-6,6	-0,1	5,5	0,0	0,0	42,4	0,0		1,9	44,4	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	31,3	-40,9	-0,1	0,0	-0,2	0,7	0,0	0,0	36,4	-4,0		1,9	34,4	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	80,7	-49,1	-3,2	-7,5	-0,5	0,9	0,0	0,0	29,7	-4,0		1,9	27,7	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,9	-45,6	-1,6	-20,8	-0,1	4,5	0,0	0,0	39,3	-15,1		0,0	24,3	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,9	-45,6	-1,6	-20,8	-0,1	4,5	0,0	0,0	39,3	-15,1		0,0	24,3	
Anlieferungen Pflgemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	53,9	-45,6	-1,6	-20,8	-0,1	4,5	0,0	0,0	39,3	-15,1		0,0	24,3	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	47,0	-44,4	-1,4	-22,6	-0,1	5,0	0,0	0,0	18,0	-3,0		0,0	20,7	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	61,8	-46,8	-2,5	-18,8	-0,1	4,8	0,0	0,0	25,1	-7,3		0,0	17,8	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	61,8	-46,8	-2,5	-18,8	-0,1	4,8	0,0	0,0	25,1	-7,3		0,0	17,8	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	61,5	-46,8	-2,6	-14,7	-0,1	4,4	0,0	0,0	13,2	-4,0		1,9	11,2	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	65,3	-47,3	-2,8	-18,2	-0,1	4,2	0,0	0,0	-1,8	-1,0		1,9	-0,8	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	45,9	-44,2	0,0	-6,6	-0,1	5,5	0,0	0,0	32,4		0,0			32,4
Immissionsort IO 11 Am Mosellaplatz 5 SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 52 dB(A) LrN 39 dB(A) LT,max 73 dB(A) LN,max dB(A)																							
mögliche techn. Anlagen tags	Punkt			85,0	85,0		0	0	3	24,4	-38,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48,9	0,0		1,9	50,8	
Parkplatz 3	Parkplatz			74,0	54,2	95,1	0	0	3	12,9	-33,2	0,0	0,0	-0,1	1,0	0,0	0,0	44,6	-4,0		1,9	42,6	
Stellplätze 1 (30)	Parkplatz			86,1	57,4	742,3	0	0	3	58,1	-46,3	-3,2	-5,2	-0,4	1,8	0,0	0,0	35,8	-4,0		1,9	33,7	
Außenterrasse	Fläche			78,5	57,2	136,4	6	0	3	46,5	-44,3	-2,3	-21,8	-0,1	6,8	0,0	0,0	19,8	-3,0		0,0	22,5	
Abholung Müll	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	44,9	-44,0	-1,9	-22,3	-0,1	2,2	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,8	
Anlieferungen Lebensmittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	44,9	-44,0	-1,9	-22,3	-0,1	2,2	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,8	
Anlieferungen Pflgemittel	Punkt			100,0	100,0		0	0	3	44,9	-44,0	-1,9	-22,3	-0,1	2,2	0,0	0,0	36,8	-15,1		0,0	21,8	
Fahrspur LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	55,1	-45,8	-2,9	-19,4	-0,1	2,9	0,0	0,0	23,1	-7,3		0,0	15,8	
rangieren LKW	Linie			85,5	72,0	22,4	0	0	3	55,1	-45,8	-2,9	-19,4	-0,1	2,9	0,0	0,0	23,1	-7,3		0,0	15,8	
Parkplatz 2 (2)	Parkplatz			70,0	54,4	36,6	0	0	3	58,0	-46,3	-3,2	-14,8	-0,1	1,4	0,0	0,0	10,1	-4,0		1,9	8,0	
Fahrspur PKW Parkplatz 2	Linie			59,5	48,5	12,6	0	0	3	61,2	-46,7	-3,3	-18,2	-0,1	2,7	0,0	0,0	-3,1	-1,0		1,9	-2,2	
mögliche techn. Anlagen nachts	Punkt			75,0	75,0		0	0	3	24,4	-38,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,9		0,0			38,9



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard Tel.:06742/2299

Anhang 3.7

## Mayen-Hausen, BPlan In der vorderen Kond 5. Änderung Ausbreitungsberechnung Betrieb

### Legende

Quelle		Quellname
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	Bewertetes Schalldämm-Maß
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m <sup>2</sup>
I oder S	m,m <sup>2</sup>	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet (LrT)	dB	Meteorologische Korrektur
Cmet (LrN)	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort $L_s=L_w+K_o+AD_i+A_{div}+A_{gr}+A_{bar}+A_{atm}+A_{fol\_site\_house}+A_{wind}+dL_{refl}$
dLw (LrT)	dB	Korrektur Betriebszeiten
dLw (LrN)	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR (LrT)	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht



Proj. Nr. 21462  
Erg. Nr. 3

## anlagenbezogener Fahrverkehr

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	IGW,T	LrT	LrT,diff	IGW,N	LrN	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO 01 Trimbser Weg 4	WA	1.OG	SW	59	40,0	-19,0	49		
IO 02 Trimbser Weg 6	WA	EG	SW	59	40,2	-18,8	49		
IO 03 Trimbser Weg 8	WA	1.OG	SW	59	41,1	-17,9	49		
IO 04 Trimbser Weg 10	WA	1.OG	SW	59	46,6	-12,4	49		
IO 05 St.-Sylvester-Str. 1	WA	EG	NW	59	53,3	-5,7	49		
IO 06 St.-Sylvester-Str. 3	WA	EG	NW	59	53,2	-5,8	49		
IO 07 St.-Sylvester-Str. 5	WA	EG	NW	59	53,1	-5,9	49		
IO 08 Am Mosellaplatz 2	WA	1.OG	O	59	46,5	-12,5	49		
IO 09 Am Mosellaplatz 3	WA	1.OG	O	59	42,7	-16,3	49		
IO 10 Am Mosellaplatz 4	WA	1.OG	O	59	40,4	-18,6	49		
IO 11 Am Mosellaplatz 5	WA	1.OG	S	59	40,2	-18,8	49		



**Legende**

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
IGW,T	dB(A)	Immissionsgrenzwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
IGW,N	dB(A)	Immissionsgrenzwert Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

