

Bebauungsplan

Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim



der Stadt Mayen

Textfestsetzungen

Stadt: Mayen
Gemarkung: Allenz
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Februar 2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt: Mayen**Gemarkung: Allenz****Flur:****4**Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadt Mayen, Rathaus Rosengasse, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe der baulichen Anlage	1
1.3 Bauweise	2
1.4 Stellplätze und Nebenanlagen, Werbeanlagen	2
1.4.1 Stellplätze und Nebenanlagen.....	2
1.4.2 Werbeanlagen.....	2
1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	2
1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	3
1.7 Bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz.....	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Werbeanlagen	5
2.2 Gestalterische Festsetzungen	5
2.3 Einfriedungen.....	5
3 Grünordnerische Festsetzungen	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	6
3.2 Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück.....	6
3.3 Private Grünfläche und Waldrand	6
3.4 Rückhaltung des Niederschlagswassers.....	7
3.5 Flächenbefestigung	8
3.6 Zuordnungsfestsetzung	8
4 Hinweise	9
4.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen.....	9
4.1.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.)	9
4.1.2 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5)	10
4.2 Archäologie	10
4.3 Baugrund und Bodenschutz	11
4.4 Niederschlagswasser.....	11
4.5 Telekommunikation.....	11

Anlagen:

Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete

§ 11 BauNVO

Dem Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Autohof“ zugewiesen. In dem Sondergebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Tankstellen
 - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 185 m²
 - Bistro
 - Waschräume, Duschen etc. zur Körperpflege von Reisenden und Berufsfahrern
- Schank- und Speisewirtschaften
- automatisierte Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m²
- Stellplätze für PKW und LKW
- Werbeanlagen
- Nebenanlagen, die dem Betrieb eines Autohofes dienen (z.B. Entwässerungseinrichtungen, Preismaste)
- Ladestationen (auch überdachte)

Garagen sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen an keiner Stelle der Gebäude die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höhen überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut als oberer Bezugspunkt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 50 m² Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu 3 m über der festgesetzten Höhe zugelassen werden.

Werbeanlagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bis zu einer Höhe von max. 387,5 m bzw. 360 m über NHN zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen, Werbeanlagen

1.4.1 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Stellplätze“ zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen in Form von Hochbauten nicht zulässig.

1.4.2 Werbeanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebiets zulässig, sofern andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Werbeanlagen als Pylon sind nur in der dafür festgesetzten Fläche und mit einer maximalen Höhe von 387,5 m über NHN zulässig. Die von allen Werbeanlagen incl. genehmigungsfreier Werbeanlagen überdeckte Fläche¹ darf in der Summe 85 m² nicht überschreiten.

An der B 262 ist eine Werbeanlage in der dafür gekennzeichneten Fläche zugunsten der Stadt Mayen (z.B. zur Bewerbung von Veranstaltungen) mit einer maximalen Höhe von 360 m über NHN zulässig.

Preismaste sind keine Werbeanlagen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche mit der Markierung „1“ wird zugunsten der der Autobahn GmbH und des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz sowie der Netcon AG, der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH und der NGN Fibernetwerk KG sowie deren jeweiligen Rechtsnachfolger und Beauftragte festgesetzt. Die Fläche mit der Markierung „2“ wird zugunsten der Öffentlichkeit und aller Versorgungsträger festgesetzt.

Hinweis:

Da die Leitungen größtenteils außerhalb des Plangebiets verlaufen, dient das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, außer innerhalb der Bereiche, in denen die Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen, vorrangig der Erreichbarkeit und dem Schutz dieser Leitungen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mittels einer Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

¹ Zur überdeckten Fläche zählt auch die Fläche, die von auskragenden Elementen überdeckt wird.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der geplanten Nutzungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Errichtung und Änderung /Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz in Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-1) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind in Anlage 2 dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A)
VI	80

In den Unterlagen zu den jeweiligen Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Es kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 06.11.2020 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Stadtverwaltung Mayen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1.7 Bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

In dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn folgende Umstände eingetreten sind:

1. Ausweichhabitate für die Tiergruppe „Reptilien“ innerhalb der südlichen privaten Grünfläche sind in mindestens nachfolgend dargestelltem Umfang bereitgestellt und der Stadt Mayen liegt eine gutachterliche Bestätigung vor, dass deren Besiedlung sichergestellt ist:
 - 1 Steinschüttung für Eidechsen an dem im Plan gekennzeichneten Standort mit folgenden Maßgaben:
 - Die Steinschüttung muss mind. 1 m in den Boden eingesenkt sein und mind. 1m über das Geländeniveau herausragen. Die Steinschüttung muss über eine Breite von mind. 2 m und eine Länge von mind. 5 m verfügen. Sie ist in ihrer Form nierenförmig zu gestalten und müssen mit der konvexen Innenseite nach Süden ausgerichtet werden.

- Das Schüttmaterial muss eine Kantenlänge von 100 mm bis 300 mm aufweisen.
- Die Nordseite der Steinschüttung ist mit Erdreich zu hinterfüllen.
- Ein effektiver Wasserabfluss ist sicherzustellen.
- Die Bereiche in einem Umkreis von 4 m um die Steinschüttung sind durch natürliche Sukzession als Ruderalfluren zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen, im zeitigen Frühjahr und im Herbst (zwischen dem 15.10. eines Jahres und dem 31.3. des Folgejahres).
- Im direkten Umfeld von bis zu 3 m um die Steinschüttung sind mindestens drei Sandlinsen als Eiablageplätze in einer Größe zwischen 1 m² und 2 m² anzulegen. Die Tiefe muss mind. 70 cm betragen. Als Füllmittel ist Sand unterschiedlicher Körnung zu verwenden.

Hinweis:

(Detaillierte Beschreibung eines Steinriegels mit schematischem Querschnitt siehe Fachbeitrag Artenschutz Seite 50 und 51.)

2. Ersatzkästen für Haselmäuse

Der Habitatverlust der Haselmaus ist ausgeglichen.

Hierfür sind innerhalb der Waldfläche in mindestens nachfolgend dargestelltem Umfang Haselmauskästen angebracht worden und der Stadt Mayen liegt eine gutachterliche Bestätigung über die fachgerechte Ausführung vor:

- Es sind mindestens fünf Haselmauskästen an tragfähigen Bäumen anzubringen².
 - Anzubringen sind haselmausspezifische Kästen aus Holz oder länger haltbarem Holzbeton mit einem max. 30 mm großem Loch oder Schlitz auf der am Baumstamm zugewandten Kastenrückseite. Der Abstand der Kästen untereinander sollte etwa 40 bis 50 m betragen.
 - Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.
 - Die Haselmauskästen müssen bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) angebracht werden.
 - Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist rechtzeitig vor Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu attestieren.
 - Für eine Rettungsumsiedlung von Haselmäusen aus dem Rodungsbereich können Haselmaustubes und -holzkästen in der Vegetationssaison vor der Waldrandrodung aufgehängt werden.

² Siehe Abbildung 33 im Umweltbericht Kapitel 2.10

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei im Sinne der Blendung im Straßenverkehr sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder sich bewegendem bzw. blinkenden Licht sind unzulässig.

Fremdwerbung, außer für die Stadt Mayen, ist nicht zulässig.

Hinweisschilder / Transparente mit Veranstaltungshinweisen der Stadt Mayen sind innerhalb des Plangebiets bis zu einer überdeckten Fläche von Größe von 5 m² in der Summe zulässig, sofern andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

2.2 Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwänden keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden.

Hinweis:

Bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Anstriche der Außenwände mit grellen und leuchtenden Farben sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Das ‚Sonstige Sondergebiet‘ ist nach Nordosten und Südosten einzufrieden. Die Einfriedung ist 2,0 m hoch zu errichten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU, mind.150 cm Höhe |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU, mind.150 cm Höhe |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
| StU | = Stammumfang |
| 3 x v | = dreimal verpflanzt |
| m.B. | = mit Ballen |
| v. Hei. | = verpflanzte Heister |
| v. Str. | = verpflanzte Sträucher |

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Anteilsbepflanzung auf dem Grundstück

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Autohofes umzusetzen.

3.3 Private Grünfläche und Waldrand

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 18b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche und der Fläche für Wald ist ein gestufter Waldrand wie folgt zu entwickeln:

Entwicklung einer Strauchzone

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Strauchzone („Fläche zum Anpflanzen“) sind vorhandene Bäume zu entnehmen und nach Beendigung der Erdarbeiten ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus gebietseigenen Sträuchern aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ gemäß der anliegenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1,5 m zwischen den Reihen und den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Anlage eines gestuften Waldrandes

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Übergangszone („Fläche zum Erhalt“) ist die Wuchshöhe der Bäume durch periodische Einkürzung auf die im Plan eingetragenen Höhen zu begrenzen, wobei pro Rückschnittperiode auf maximal 25 % der Fläche der Übergangszone Maßnahmen durchgeführt werden dürfen. Dabei ist eine Mindest-Stammhöhe zu belassen, welche einen Neuaustrieb der jeweiligen Baumart zulässt. Der zulässige Zeitraum für Einkürzungen ist vom 01.10. eines Jahres bis zum 29.02. des Folgejahres. Das anfallende Stamm- und Kronenholz ist zur Totholzentwicklung im Bestand zu belassen. Mittelwüchsige Bäume II. Ordnung, vorliegend Feldahorn und Kirsche, sind der freien Entwicklung zu überlassen.

Erhalt und Entwicklung von Wiesenbrachen

Die vorhandenen Wiesenbrachen mit Ruderalvegetation am Nord- und Südrand der Grünfläche sind zu erhalten und einmal jährlich ab dem 15.10. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Bislang ackerbaulich genutzte Teilflächen sind, sofern nicht zum Aufbau einer Strauchzone vorgesehen, zur Entwicklung von Saumstrukturen mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung (mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden. Die aufkommende Vegetation ist einmal jährlich ab dem 15.10. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

An dem im Plan gekennzeichneten Standort innerhalb der Grünfläche ist eine Steinschüttung mit Sandlinsen entsprechend der Beschreibung unter „Hinweise zum Artenschutz“ 4.4.1 anzulegen.

Die gesamte Fläche (private Grünfläche und Waldrand) ist durch Einfriedung mit einem Wildgatterzaun o.ä. vor unbefugtem Betreten und vor Wildverbiss zu schützen.

3.4 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen ist in einem System dezentraler Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 herzustellen sind.

Die Erdbecken sind mit einer mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Innerhalb der „Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ sind mindestens 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume und mindestens 100 standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierzu sind ausschließlich Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

3.5 Flächenbefestigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pkw-Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen.

3.6 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die externen Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw. und Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5 sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Hinweis 4.1 werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater Bautätigkeit zugeordnet.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

4.1.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.)

Entwicklung eines naturnahen Walds und einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Teilfläche ist ein Wald einschließlich Waldrand zu entwickeln.

Hierzu ist die im Plan entsprechend gekennzeichnete Teilfläche (Baumzone) mit Vogelkirschen (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneichen (*Quercus petraea*) und Stieleichen (*Quercus robur*) mittels manuellem Pflanzverfahren aufzuforsten. Der Pflanzabstand beträgt 3,0 x 1,5 m.

In der Plan entsprechend gekennzeichneten Strauchzone sind standorttypische Sträucher in Gruppen aus jeweils 5 – 7 Stück pro Art (Pflanzabstand: 1,5 x 1 m) anzupflanzen.

Zu verwendende Sträucher sind Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Mindestqualität des Pflanzguts:

Bäume: Hei 2xv. 125- 150

Sträucher: v.Str. 4 Tr., 60 - 100 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Kultur ist bis zur abgeschlossenen Etablierung nach den Maßgaben des naturnahen Waldbaus zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Pflanzung ist durch Einfriedung mit einem Wildgatterzaun vor Wildverbiss zu schützen. Es ist eine jährliche Zaununterhaltung über 10 Jahre sowie ein anschließender Abbau vorzusehen.

In der Plan entsprechend gekennzeichneten Saumzone ist eine Einsaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/ Kräutermischung (mind. 30 % Kräuteranteil) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden. Die Saumzone ist einmal jährlich ab 01.09. zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Auf der nicht als Wald vorgesehenen Fläche ist entsprechend Plandarstellung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese eine Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine zweireihige Baumreihe aus 11 hochstämmigen Laubbäumen an den im Plan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzauswahl: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 12-14 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss bzw. Beeinträchtigungen durch Wühlmausfraß zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

4.1.2 **Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5)**

Entwicklung einer artenreichen Wiese sowie Pflanzung einer Baumreihe auf vormaligem Ackerland

Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zur Entwicklung einer artenreichen Wiese eine Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) durchzuführen. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 1. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine Baumreihe aus 13 hochstämmige Laubbäume an den im Plan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzauswahl: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 12-14 cm

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss bzw. Beeinträchtigungen durch Wühlmausfraß zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 **Archäologie**

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ebenso ist der Baubeginn 2 Wochen vorher dem Referat Erdgeschichte unter erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261/66753032 anzuzeigen.

Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) wird hingewiesen.

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Wird bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.5 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen oder Zufahrten sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mayen, den

(Dirk Meid) Oberbürgermeister

Anlage 1: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche	Bepflanzung der Strauchzone innerhalb der priv. Grünfläche (Tz 3.3)	Bepflanzung innerhalb der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaft	Anteilsbepflanzung im Sondergebiet (Tz 3.3)	Baumpflanzungen an Stellplätzen		sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	(x)		x	x	(x)		B II. /He
Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn in Sorten			x	x		x	x	(x)		B II.
Acer platanoides	Spitzahorn		x	(x)	(x)		x	x			B I.
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten			x	x		x	x			B I.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		x	x			x	x			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne			x			x	x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche		x	x	(x)		x	x	x		B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	x			x	x			Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x	x			x	x	x		Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x			x	x			Str
Corylus colurna	Baum-Hasel			x	x		x				B II.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x	x			x	x			Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x	x		x	x			B II.
Crataegus laevigata 'Paul`s Scarlet'	Echter Rotdorn			x	(x)		x	x			B II./He
Fraxinus ornus	Manna-Esche			x	x		x				B II.
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x			x	x			Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x	x			(x)	x	(x)		Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	x			x	x			B II./ He.
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche			x	x			x	(x)		B II.
Prunus padus	Trauben-Kirsche		x				x	x			B II./ He.
Quercus petraea	Traubeneiche		(x)	(x)	(x)		x	(x)			B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere		x	x				x	x		Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere			x				x	x		Str
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. `Magnifica`)	Robinie in Sorten					x	x	x			B I.
Rosa canina	Hundsrose	x	x	x			x	(x)			Str
Rubus idaeus	Himbeere	x		x			x	x			Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x			x	x			Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x	x			x	(x)			Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	x			x	x			B II./ He.
Sorbus aria “Magnifica”	Mehlbeere “Magnifica”			x	x		x	x			B II.
Sorbus intermedia ‘Brouwers’	Schwedische Mehlbeere			x	x		x				B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x			x	x			B II./He
Tilia cordata	Winterlinde		x	x			x				B I.
Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)	Winter-Linde in Sorten			x	x		x	x			B I./ B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x	x			x	x	x		Str
Kletterpflanzen Fassadenbegrünung (Empfehlungen):											
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe							x	x		
Hedera helix	Efeu								x	x	
Lonicera periclymenum	Geißblatt							x	x		
Parthenocissus quinquefolia/ Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein							x	x		
Polygonum aubertii	Knöterich								x	x	
Vitis vinifera	Weinrebe							x	x		