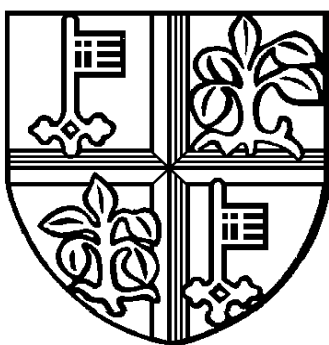


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

»Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen



Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	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).....	4
4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO) und Schutzmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	4
5	Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
B	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	5
6	Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO).....	5
7	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	5
C	Hinweise	6
8	Radonprognose.....	6
9	Gründungsarbeiten.....	6
10	Maßnahmen zum Bodenschutz	6
11	Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.....	6
12	Sammlung von Niederschlagswasser.....	6
13	Beleuchtung	6
14	Baumaterialien	7
15	Beheizung von Gebäuden	7
16	Ausstattung von Carports und Garagen	7

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für öffentliche Verwaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Kindergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen
- Einparkbuchten für Kiss and Go
- Mitarbeiterparkplätze für die Kindergartennutzung
- Mitarbeiterparkplätze für das Arbeitsamt
- öffentliche Spielplatzanlagen

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 In der Gemeinbedarfsfläche wird die max. First-/Gebäudehöhe auf 277 m Normalhöhennull [NHN] festgesetzt

2.2.2 Das Referenzsystem für die Feststellung der First- und Gebäudehöhe ist ESPG: 5555-ETRS 89/UTM Zone 32 N

Hinweis: Als Hilfe für die Bemessung eines Bauvorhabens kann der im Bebauungsplan markierte Höhenpunkt (x 37470.15; y 5576315.68) z 264,47 m NHN (Kanaldeckel) genutzt werden. Die Höhenangabe entsprechen nicht der aktuellen Höhenbestimmung UTM/DHHN2016 (GNSS/SAPOS)

2.2.3 Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung/Oberkante Attika und bei geneigten Dächern der First

2.3 Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] (§§ 16, 19, 20 BauNVO)

2.3.1 Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. Als Berechnungsgrundlage der GRZ ist die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Gemeinbedarfsfläche 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.

Hinweis: Mindestens 20 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche sind dementsprechend als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

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

2.3.3 Die GFZ wird auf max. 1,8 festgesetzt

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

2.4.1 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig

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

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

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise bis 70 m festgesetzt

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO) und Schutzmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

4.3 Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite. 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. Dächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer Substratstärke von 0,1 m 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

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

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

- 6.1 Dächer
 - 6.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 40° zulässig
 - 6.1.2 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

7 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

C Hinweise

8 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.

9 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.

10 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.

11 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

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

12 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.

13 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.

14 Baumaterialien

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

15 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 mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz informieren.

16 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.

17 Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungs-widrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

18 Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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://geo-ldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen
ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)
Oberbürgermeister