

## Bebauungsplan

# "Im Vogelsang" 14. Änderung

der Stadt Mayen



## Textfestsetzungen

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 22 und 23

### Satzungsausfertigung

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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



**„Im Vogelsang“, 14. Änderung – Stadt Mayen**

Februar 2025

---

|                   |              |              |                  |
|-------------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Mayen</b> |              |                  |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Mayen</b> | <b>Flur:</b> | <b>22 und 23</b> |

---

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
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I 2024 Nr. 225) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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. Juli 2024 (BGBl. I 2024 Nr. 225) 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
- Landkreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I 2024 Nr. 151) geändert worden ist
- 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)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- 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
- 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)
- 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 zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Mayen, Rosengasse 2, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 1         |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 2         |
| 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....  | 2         |
| 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....  | 2         |
| 1.3 Bauweise und Hausformen.....  | 3         |
| 1.4 Stellplätze, Carports und Garagen .....   | 3         |
| 1.5 Nebenanlagen .....  | 4         |
| 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen .....   | 4         |
| 1.7 Sichtfelder .....   | 4         |
| 1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....   | 5         |
| 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....  | 5         |
| 1.10 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie .....  | 5         |
| 1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen.....                               | 5         |
| 1.12 Flächen für Böschungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers .....  | 6         |
| <b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....  | <b>7</b>  |
| 2.1 Gestalterische Festsetzungen .....  | 7         |
| 2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses.....  | 7         |
| 2.1.2 Werbeanlagen.....   | 7         |
| 2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern .....   | 8         |
| 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....   | 8         |
| <b>3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur<br/>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> ..... | <b>9</b>  |
| 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen .....   | 9         |
| 3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „B“ .....   | 9         |
| 3.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern „C“ .....   | 9         |
| 3.4 Maßnahmenfläche „D“ .....   | 10        |
| 3.5 Maßnahmenfläche „E“ .....   | 10        |
| 3.6 Grünfläche „F“ .....  | 11        |
| 3.7 Durchgrünung von Stellplatzflächen .....  | 11        |
| 3.8 Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung „RRB“ .....   | 11        |
| 3.9 Flächenversiegelung und Grundwasserschutz.....  | 11        |
| 3.10 Dachbegrünung .....  | 11        |
| 3.11 Gestaltung der Vorgartenzone.....  | 12        |
| <b>4 Hinweise</b> .....   | <b>13</b> |
| 4.1 Archäologie .....   | 13        |
| 4.2 Baugrund und Bodenschutz .....  | 13        |
| 4.3 Hinweise zum Artenschutz .....  | 13        |
| 4.3.1 Externe Ausgleichsfläche .....  | 14        |
| 4.3.2 Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des<br>Lebensraumes der Avifauna .....              | 17        |
| 4.4 Niederschlagswasser.....  | 17        |

**Anlage:** Lärmpegelbereiche

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

### **Allgemeines Wohngebiet**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **Sonstiges Sondergebiet ‚Soziale Einrichtungen zur Inklusion‘**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Soziale Einrichtungen zur Inklusion von Menschen mit Beeinträchtigungen‘ festgesetzt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen mit diesem Nutzungszweck und den dienenden Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere:

- Inklusionsbetriebe, die die Wohnnutzung nicht stören
- Weiterbildungseinrichtungen für Veranstaltungen, Seminare etc. zur Inklusion
- Förderschulen
- Kindertagesstätten und Kinderbetreuung mit dem Schwerpunkt der Inklusion
- Jugendhilfeeinrichtungen für Jugendliche mit Beeinträchtigungen
- Tageseinrichtungen für Menschen mit nicht rein altersbedingten Beeinträchtigungen
- Betreutes Wohnen, heilpädagogisches Wohnen und Wohngruppen für Menschen mit nicht rein altersbedingten Beeinträchtigungen

## 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

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das WA1 mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,5 und 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im WA2 wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

#### **Sonstiges Sondergebiet ‚Soziale Einrichtungen‘**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sonstigen Sondergebiet ‚Soziale Einrichtungen‘ mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,5 und Vollgeschossen zwischen 2 und 3 festgesetzt.

#### **Überschreitung der festgesetzten Grundfläche:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,5 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

unabhängig von der festgesetzten GRZ, im WA 2 und WA 3 auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung über 0,6 ist im WA 2 und WA 3 nicht zulässig.

Im WA 1 und im SO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 durch obige Anlagen um bis zu 50% auf maximal 0,75 zulässig. Überschreitungen der GRZ über 0,6 hinaus sind durch Dachbegrünung nach den Maßgaben der Festsetzung 3.10 auszugleichen.

Bei der Berechnung der GRZ und deren zulässiger Überschreitung sind alle Arten der Bodenbefestigung, auch versickerungsfähige, vollständig zu berücksichtigen.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 Bau GB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Trauf- und Firsthöhen und im SO die Gebäudehöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann für die Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Die Traufhöhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten von der Oberkante Fahrbahn/Gehweg des Kottenheimer Weges bzw. der vorhandenen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Fassade bis zur Schnittlinie der Außenseite der Außenwandwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe für die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses.

Die Firsthöhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten von der Oberkante Fahrbahn/Gehweg des Kottenheimer Weges bzw. der vorhandenen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Fassade bis zur Oberkante Dachhaut am First gemessen. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Firsthöhe für die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die Gebäudehöhe im SO wird an der höchsten Stelle des Gebäudekörper gemessen und ist als absolute Höhe in Normalhöhennull festgesetzt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

### **1.3 Bauweise und Hausformen**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Die Gebäudelänge wird jeweils gemessen entlang der straßenseitigen Fassade ohne angebaute Garagen oder Nebengebäude.

Im WA 1 sind Einzelhäuser bis maximal 24 m Gebäudelänge, im WA 2 bis maximal 30 m Gebäudelänge und im WA 3 bis maximal 13 m Gebäudelänge zulässig.

Es sind Doppelhäuser mit bis zu 11 m je Doppelhaushälfte und Hausgruppen bis maximal 10 m für ein Gebäude in der Hausgruppe zulässig. Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 32 m nicht überschreiten.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge von bis zu 70 m.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **1.4 Stellplätze, Carports und Garagen**

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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen dürfen in den Allgemeinen Wohngebietes nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze und in dem Sonstigen Sondergebiet nicht hinter der Baugrenze parallel zur Bahnstrecke errichtet werden.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Bei Eckgrundstücken muss die Garagenseitenwand mind. 1 m zur angrenzenden Verkehrsfläche Abstand halten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

## 1.5 Nebenanlagen

### *§ 14 BauNVO*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen bis 30 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sind mit dem Gebäude verbundene Abstellanlagen für Fahrräder, Gartengeräte etc. bis zu einer Grundfläche von 7 m<sup>2</sup>.

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

Demontierbare Anlagen zum Sonnenschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet gelten die Regelungen des § 14 BauNVO.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

### *§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Höchstzahl der Wohnungen mit 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und 1 Wohnung pro Gebäude in einer Hausgruppe festgesetzt.

Die Höchstzahl der Wohnungen in einem Einzelhaus ist den Nutzungsschablonen in der Legende der Planzeichnung zu entnehmen. Dabei gibt die vordere Zahl in der Nutzungsschablone die Höchstzahl der Wohnungen in einem Einzelhaus wieder und die hintere Zahl die Höchstzahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in einer Hausgruppe.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird keine höchstzulässige Zahl an Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

## 1.7 Sichtfelder

### *§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Nr. 11 und 25a BauGB*

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

## **1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Telekommunikationsanlagen, wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden.

## **1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh- Fahr- und Leitungsrechts (GFLR) werden zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Sie bestimmen sich wie folgt:

- GFLR im Südwesten zwischen WA 1 und WA 2 zugunsten des Gasversorgers
- GFLR überlagernd mit den privaten Straßenverkehrsflächen zugunsten aller Versorgungsträger sowie Rettungsdienste/-fahrzeuge und des Abfallentsorgungsbetriebes.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein und dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

## **1.10 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt

## **1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz des Außenbereichs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Verkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der Landesstraße L 82 (Auf der Eich) mit einer Höhe von 3,0 m über der Straßenbegrenzung zu errichten. Durch die Schallschutzwand und deren Begrünung dürfen die angrenzenden vorhandenen Netzanlagen/ Ver- und Entsorgungsleitungen weder überbaut noch beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden.

Entlang der Bahnlinie sind die Grundstücke so zu modellieren, dass der Außenwohnbereich 5,0 m über der Bahnlinie liegt.

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 der Anlage und in der Planzeichnung dargestellt.

| Lärmpegelbereich | Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A) | resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 |
|------------------|---|--|
| II               | 60  | $R'_{w, res} \geq 30$ dB(A)                                  |
| III              | 65  | $R'_{w, res} \geq 35$ dB(A)                                  |
| IV               | 70  | $R'_{w, res} \geq 40$ dB(A)                                  |
| V                | 75  | $R'_{w, res} \geq 45$ dB(A)                                  |

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

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 1:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 25.06.2019 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.

Hinweis 2:

Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (z.B. Balkone oder Loggien) sollten nur zu der von der Landesstraße abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden. Dies wird besonders für die Bereiche, die in der Anlage als Lärmpegelbereich III in orange dargestellt sind, empfohlen.

## 1.12 Flächen für Böschungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

### § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Böschungflächen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen

#### 2.1.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses

Für Wohngebäude im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 40° zulässig. Für Wohngebäude im WA 1 sind alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 40° zulässig. Oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss bilden und über eine Dachneigung < 22° verfügen, sind zu den Fassaden des obersten Vollgeschosses zur Straße und zur Rückwärtigen Grundstücksgrenze mindestens um 1,0 m zurückzusetzen. Bei der Ausführung von drei Vollgeschossen ist der Dachüberstand eines zusätzlichen Staffelgeschosses bis maximal 0,5 m zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sowie für die baulichen Anlagen innerhalb der Versorgungsfläche wird keine Dachneigung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Schiefer, Faserzementplatten und Beton- 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.

Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.

#### 2.1.2 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen und Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge zulässig, die angestrahlt werden können.

Ausleger sind nur als Flachtransparente zulässig. Ihre Größe darf eine Höhe von 1,20 m und eine Breite von 0,8 m nicht überschreiten. Ausleger dürfen nur bis zur halben Höhe des ersten Obergeschossfensters am Gebäude angebracht werden.

Bei hinterleuchteten Werbeflächen und Auslegern dürfen lediglich die dekupierten (ausgeschnittenen oder durchgesteckten) Schriftzeichen leuchten, nicht jedoch der Untergrund.

Unzulässig sind:

1. Selbstleuchtende Werbeanlagen
2. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht
3. Werbeanlagen mit grellen Farbtönen (oder vergleichbar): RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 4003 Erikaviolett, RAL 4006 Verkehrspurpur, RAL 4008 Signalviolett, RAL 4010 Telemagenta, RAL 5002 Ultramarinblau, RAL 5005 Signalblau, RAL 5015 Himmelblau, RAL 5021 Wasserblau, RAL 5022 Nachtblau, RAL 6018 Gelbgrün
4. Werbeanlagen an Fenstern (Bemalungen, Beklebungen), wenn diese mehr als 30 % der Fensterfläche bedecken.

### 2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern sowie Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Fußwege wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedung straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung zusammen von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen als lichtdurchlässige Metallzäune (z.B. Maschendraht oder Stabmattenzaun in grün oder anthrazit) oder Staketenzäune errichtet werden.

Heckenbepflanzungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist für Einfriedungen und Stützmauern unzulässig.

## 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften,  
Reihenhäuser bis zu einschließlich 2 Wohneinheiten:

für die erste Wohneinheit

2,0 Stellplätze

für die zweite Wohneinheit

entsprechend der Staffelung für  
Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten:

für Wohnungen bis unter 50 qm

1,0 Stellplätze je Wohneinheit

für Wohnungen ab 50 qm

2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Gefangene Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie für dieselbe Wohneinheit notwendig sind.

Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeugen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Das gilt auch für Wohngebäude, die oben nicht aufgeführt sind.

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der LBauO) nicht zulässig. Es dürfen keine gefangenen Stellplätze entstehen.

### **3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

#### **3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen**

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
  - Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
  - Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
  - Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
- 3 x v. = dreimal verpflanzt  
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen. Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Die Anpflanzung und der Erhalt von Gehölzen im Nahbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

#### **3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „B“**

Entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde sind Sträucher nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Gemäß Plan ist in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke anzupflanzen.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 - 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt., 150 - 200 cm

Pflanzverband: 1,00 x 1,0 m, versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind zu mind. 50 % heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecke soll bei etwa 5 % liegen. Koniferen und Tujas sind nur als untergeordnete Einzelpflanzungen zulässig.

#### **3.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern „C“**

Entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde ist der vorhandene Bewuchs auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

### 3.4 Maßnahmenfläche „D“

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 676 qm in einer Breite von mind. 5 m eine Hecke anzupflanzen.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 - 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt., 150 - 200 cm

Pflanzverband: 1,00 x 1,0 m, versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen. Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecke soll bei etwa 5 % liegen.

Zu den Bauflächen ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

#### Pflanzenliste I - Laubbäume

##### Großkronige Bäume

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Esche        |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |

##### Klein- bis mittelkronige Bäume

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | Feldahorn      |
| Carpinus betulus | Hainbuche      |
| Malus sylvestris | Holzapfel      |
| Prunus avium     | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Pyrus communis   | Holzbirne      |
| Salix caprea     | Salweide       |
| Sorbus aucuparia | Eberesche      |
| Sorbus aria      | Mehlbeere      |

#### Pflanzenliste II- Sträucher

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn *         |
| Carpinus betulus     | Hainbuche           |
| Cornus sanguinea     | Hartriegel *        |
| Cornus mas           | Kornelkirsche       |
| Corylus avellana     | Haselnuß*           |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn            |
| Euonymus europaea    | Pfaffenhütchen *    |
| Ugustrum vulgare     | Liguster*           |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche *     |
| Prunus mahaleb       | Steinweichsel       |
| Prunus spinosa       | Schlehe             |
| Rhamnus catharica    | Kreuzdorn           |
| Rhamnus frangula     | Faulbaum            |
| Rosa canina          | Hundsrose           |
| Rosa dumetorum       | Heckenrose          |
| Rosa pimpinellifolia | Biberneilrose       |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder* |
| Sambucus racemosa    | Traubenholunder     |
| Salix caprea         | Salweide            |
| Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus      | Wasserschneeball    |

\* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet  
sowie Hedera helix - Efeu, Vinca minor - Immergrün

### 3.5 Maßnahmenfläche „E“

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß Plan sind auf einer Fläche von ca. 1.000 qm Ruderalfluren zu sichern bzw. zu entwickeln. Hierzu ist der natürliche Sukzessionsablauf im Abstand von ca. 5 Jahren zu unterbrechen, d.h. die Verbuschung ist durch Mahd und Gehölzbeseitigung im Herbst zu unterbinden. Das anfallende organische Material ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Düngemaßnahmen sind nicht gestattet.

### 3.6 Grünfläche „F“

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölze in der Fläche F sind auf Dauer zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

### 3.7 Durchgrünung von Stellplatzflächen

Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestsortierung vorgeschrieben:

- Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU

Folgende Bäume sind für die Pflanzung geeignet:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`) | Feld-Ahorn           |
| Acer platanoides in Sorten (z.B. `Allershausen`)  | Spitz-Ahorn          |
| Carpinus betulus (in Sorten)                      | Hainbuche            |
| Crataegus crus-galli                              | Hahnensporn-Weißdorn |
| Crataegus laevigata                               | Echter Rotdorn       |
| Pyrus calleryana `Chanticleer`                    | Stadtbirne           |
| Sorbus aria in Sorten (z.B. „Magnifica“)          | Mehlbeere            |
| Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)           | Winter-Linde         |

### 3.8 Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung „RRB“

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

Bewirtschaftungswege innerhalb der Fläche „RRB“ sind zulässig.

### 3.9 Flächenversiegelung und Grundwasserschutz

Stellplätze und Zufahrten 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.

Die Anlage von Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. im Bereich der Außenanlagen ist nicht zulässig.

### 3.10 Dachbegrünung

Dächer auf Gebäuden, Garagenflachdächer und Dächer von Carports, die nach dem 01.01.2025 errichtet werden mit einer Dachneigung von weniger < 22°, sind nur als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,1 m) zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für die Nutzung solarer Strahlungsenergie oder als begehbare Terrasse genutzt werden.

Sofern die Dachbegrünung dem Ausgleich der Überschreitung der GRZ über 0,6 hinaus dient, sind folgende Vorgaben einzuhalten. Zur Begrünung sind in einer Substratschicht von mindestens 15 cm bodendeckenden Gehölze, Kräuter, Gräser, Seda oder sonstige geeignete Pflanzen so einzubringen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Dabei darf mit diesen Ausnahmen der begrünte Dachanteil 80 % nicht unterschritten werden.

### **3.11 Gestaltung der Vorgartenzone**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

Der Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist als Grünfläche zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Zuwegungen und Garagen sowie für die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten. Befestigt werden dürfen auch die Flächen für Nebenanlagen.

Die Anlage von Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. ist nicht zulässig.

## 4 Hinweise

### 4.1 Archäologie

Es können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### 4.2 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.

### 4.3 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

### 4.3.1 Externe Ausgleichsfläche

(Anmerkung: Die externe Ausgleichsfläche dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Für eine verbindliche Festsetzung fehlt es an einem bodenrechtlichen Bezug. Die Maßnahmen auf den externen Flächen und die Umsiedlung der Eidechsen ist bereits für den Vollzug des Bebauungsplans „Vogelsang, 10. Änderung“ erfolgt.)

#### **CEF Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Zauneidechse**

*Umsiedlungsfläche Gemarkung Mayen, Flur 1, Nr. 146/1 'Am Bellenberg'.*

##### Anlage von Steinhaufen für die Schlingnatter

Anlage von 4 Steinhaufen als Habitatstrukturen für die Schlingnatter

- Mindestgröße der Steinhaufen 9 m<sup>3</sup>
- Mindesthöhe 150 cm
- Material: Steine 0/400 mm (Stein oder Recyclingmaterial) bzw. Fels vom Schuss mit Feinanteil.
- Partielles Abdecken der Steinhaufen mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren.
- Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Mai bis September

*Zeitraum: Dezember bis Ende Februar Anlage von Steinhaufen*

##### Anlage von Eiablage- und Überwinterungsplätzen

Anlage von 188 Sandhaufen als Eiablage- und Überwinterungsplatz

- Material: Füllsand
- Mindestgröße der Sandhaufen: 1,5 m<sup>3</sup>
- Ausrichtung der Sandhaufen in Ost-West-Richtung
- Die Sandhaufen werden jeweils von Westen direkt an die Holzhaufen angeschüttet
- Partielles Abdecken der Sandhaufen mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren
- Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Mai bis September

*Zeitraum: Dezember bis Ende Februar Anlage von Sandhaufen*

##### Herstellung einer Zufahrt von Süden

Um eine Zufahrt für Materialanlieferungen und für die künftige Pflege zu ermöglichen wird im Südosten eine Schneise von der zentralen Freifläche bis zum Wirtschaftsweg an der K21 hergestellt und für das Befahren mit Baustellenfahrzeugen hergerichtet. Bei Passieren der Zufahrt während der Umsiedlung ist darauf zu achten, dass der Reptilienzaun nur für die Passage umgelegt und anschließend wieder aufgestellt wird und dass er unversehrt und funktionsfähig bleibt. Nach Abschluss der Herrichtung der Umsiedlungsfläche ist die Zufahrt Abtrennen mit einem Schlagbaum oder durch Aufschieben eines Walles für unbefugte Zufahrt von Fahrzeugen unpassierbar zu machen.

*Zeitraum: Oktober bis Dezember*

#### Einstellung des Motocross-Betriebes

Wegen des hohen Unfallrisikos für Reptilien ist die (auf Teilflächen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ausgeübte) Nutzung des Geländes als Motocross- Strecke zu unterbinden. Die Strecke ist gezielt an den Stellen, an denen sie auf die Umsiedlungsfläche führt, zu blockieren. Hierzu ist die Trasse an der Außenseite des die Motocross-Strecke querenden Reptilienschutzzaunes mit Bauzäunen o. ä. zu sichern. Zusätzlich ist eine Absperrung durch Haufwerke aus Steinmaterial aus den Betrieben im Eingriffsbereich auf der Innenseite des Reptilienzaunes zulässig. Die Absperrungen sind so anzulegen, dass die Zufahrt von der östlich angrenzenden Nachbarfläche dauerhaft verhindert wird. Eine Freizeitnutzung mit Fahrzeugen ist generell unzulässig.

*Zeitraum: bis Mitte März zeitgleich mit Errichtung des Reptilienschutzzaunes*

#### Anlage zusätzlicher Strukturen

Anlage von Steinhäufen in Übergangsbereichen zwischen Offenland und Gehölzen sowie an sonstigen mit der Umweltbaubegleitung angestimmten Flächen, aus Material, welches bei der Auflösung der Steinlager in den Gewerbebetrieben im Eingriffsbereich anfällt. Bei der Anlieferung der Steine ist darauf zu achten, dass der ggf. noch installierte Reptilienschutzzaun nur zur Überfahrt umgelegt und anschließend wieder aufgestellt wird und dass er unversehrt und funktionsfähig bleibt.

*Zeitraum: ab Beginn Umsiedlung mit Auflösung der Lagerflächen bis zu deren vollständiger Beseitigung.*

#### Vorgaben zur jagdlichen Nutzung

Bei der Ausübung der Jagd sind die Anforderungen des Reptilienschutzes zu berücksichtigen. Die Jagd gezielte auf Reptilien-Prädatoren (Fuchs, Wildschwein) ist förderlich für die lokale Reptilien-Population. Um negative Auswirkungen der jagdlichen Nutzung der Fläche zu vermeiden sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Hundeeinsatz nur unter Beobachtung und an der Leine / am Schweißriemen.
- Auch künftig keine Kirmung auf der Fläche.
- Abstimmung mit der Umweltfachbegleitung / Anpassen der Biotoppflegearbeiten durch den Jäger an die Vorgaben der Fachplanung.

*Diese Maßnahme wird dauerhaft fortgeführt.*

#### Dauerhafte Entwertung der Bauflächen

Nach Abschluss der Umsiedlungsaktion sind alle vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche hinsichtlich einer möglichen Habitataignung für Mauereidechsen und Schlingnattern zu entwerten. Diese Entwertung ist bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten. Die Entwertung kann nach Abschluss der Umsiedlungsaktion maschinell erfolgen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich auf den entwerteten Flächen durch Pflegemaßnahmen (Mulchmahd mindestens vierwöchig während der Vegetationszeit, alternativ Grubbern oder Eggen) keine Vegetation mit Reptilieneignung entwickelt. Die Mulchmahd kann mittels am Traktor montierten Mulchgeräts erfolgen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben.

*Zeitraum: Nach Ende Umsiedlung bis Beginn Bauarbeiten*

### Absperrung durch Bauzaun

Zur Sicherung der Reptilienzäune im Bereich der von Mauereidechsen und ggf. Schlingnattern besiedelten und dauerhaft zu erhaltenden Abschnitte entlang der Bahn ist die Errichtung eines stabilen Bauzaunes aus stählernen Bauzaunelementen entlang des Reptilienzauns vorzunehmen.

- Die Bauzaunelemente sind in einem Mindestabstand von 1 m zu den Reptilienzäunen aufzustellen.
- *Die Bauzaunelemente müssen eine Mindesthöhe von 1,2 m haben und miteinander fest verbunden sein.*
- *Die Bauzaunelemente sind bei Bedarf mit einer Plane zu bespannen, um das Durchrieseln von Material zu verhindern.*

*Zeitraum: Errichtung unmittelbar vor Baubeginn, Rückbau nach Abschluss der Baumaßnahme.*

### Freistellungsmaßnahmen (Entbuschung)

Freistellungsmaßnahmen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Daran anschließend kann die Anlage der speziellen Habitatelemente für Reptilien (Steinhaufen, Sandhaufen etc.) beginnen. Notwendige Einzäunungen (Reptilienschutzzaun) gegen Ab- bzw. Wiedereinwanderung können parallel durchgeführt werden. Diese Maßnahmen müssen abgeschlossen sein, damit die Umsiedlung der Reptilien beginnen kann.

### Abfangen und die Umsiedlung der Reptilien

Abfangen und die Umsiedlung der Reptilien erfolgt durch geschultes Fachpersonal nach Ende der Winterruhe, je nach Witterung ab Ende März. Voraussetzung ist die Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. die Planreife nach § 33 BauGB, damit ein Fangen der Reptilien auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist. Die Fangaktion wird fortgesetzt, bis bei mindestens drei Begehungen unter günstigen Bedingungen keine Individuen der Mauereidechsen und Schlingnattern mehr auf den Eingriffsflächen nachweisbar sind. Falls bei Beginn der Eiablage bzw. Reproduktion noch Mauereidechsen oder Schlingnattern auf der Vorhabensfläche nachweisbar sind, so ist die Fangaktion über diesen Zeitpunkt hinaus auszudehnen. Da dann mit der erfolgreichen Eiablage zu rechnen ist, ist in diesem Fall die Fangaktion bis in den September auszudehnen, um dann neben den verbliebenen adulten und subadulten Tieren ggf. noch diesjährige Schlüpflinge fangen zu können. In diesem Fall sind auch die Fangeinrichtungen (Zäune, Schneisen, Fallen) weiterhin in funktionsfähigem Zustand zu halten.

### Pflege

Die Biotoppflegemaßnahmen auf den Umsiedlungsflächen sind in extensiver Form dauerhaft fortzuführen, um die Habitatqualität zu sichern und eine mögliche Verbuschung bzw. Entwertung der Flächen zu verhindern.

### Monitoring

Die Umsiedlungsfläche ist während der gesamten Aktivitätszeit der Reptilien auf ihren Zustand und den der umgesiedelten Mauereidechsen und Schlingnattern zu kontrollieren, bei unerwünschten Veränderungen ist durch geeignete Maßnahmen unter Fachanleitung gegenzusteuern. Gleiches gilt für den Vorhabenbereich bis zum Ende der Umsiedlung bzw. Baumaßnahme. Der Reptilienzaun um die Umsiedlungsfläche kann nach Einsetzen der Winterruhe der Mauereidechsen und Schlingnattern im Jahr der Umsiedlung beseitigt werden. Das Baufeld ist als Lebensraum für Eidechsen und Schlingnattern nach Abschluss der

Umsiedlungsmaßnahmen bis zum tatsächlichen Baubeginn der einzelnen Flächen durch entsprechende Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen unattraktiv zu halten.

Die Entwicklung der Reptilienbestände auf der Umsiedlungsfläche werden über einen Zeitraum von mindestens 8 Jahren beobachtet und dokumentiert - falls die Ergebnisse Hinweise ergeben, dass sich die Reptilienbestände ungünstig entwickeln, ist dieser Zeitraum ggf. zu verlängern. In dieser Zeit übernimmt die Umweltfachbegleitung die Koordinierung der Biotoppflegemaßnahmen im Umsiedlungsbereich.

#### **4.3.2 Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Avifauna**

Die Gehölzrodungen sowie der Abriss der Gebäude haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

- Haussperling

Kompensation des Verlustes der Brutplätze im Verhältnis 2:1.

Aufgrund der hohen Flexibilität der Art bei der Wahl der Nistplätze muss der Ersatz nicht vor dem Abriss der Gebäude erfolgen, jedoch sind in den dann entstehenden Wohnbereichen wieder Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Es sind somit insgesamt 12 Nisthilfen an geeigneter Stelle im räumlichen Zusammenhang im südlichen Teilbereich des Plangebietes anzubringen.

- Turteltaube

Der dauerhafte Fortbestand von Habitaten für die Turteltaube kann mit der Aufwertung der Umsiedlungsflächen für die umzusiedelnden Reptilien Rechnung getragen werden.

#### **4.4 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

##### 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: Lärmpegelbereiche



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ der Stadt Mayen, Stand 25.06.2019)