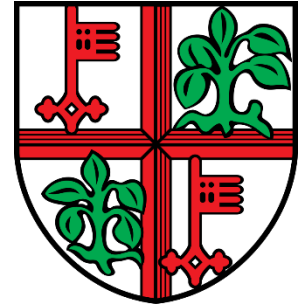


STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN „GERBERVIERTEL“

-TEXTFESTSETZUNGEN-

Hinweis:

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB relevanten und für das vorliegende Verfahren maßgeblichen Inhalte sind in der Begründung, den Textfestsetzungen und im Umweltbericht durch eine graue Hinterlegung kenntlich gemacht.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren
gemäß § 4a (3) BauGB

Projekt:

Stadt Mayen
Bebauungsplan
„Gerberviertel“
Textfestsetzungen

Stand:

24.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)	4
2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	5
3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	5
3.1 Geschoß- und Grundflächenzahl	5
3.2 Zahl der Vollgeschosse	5
3.3 Höhe baulicher Anlagen	5
4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	6
5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	7
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	10
1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB).....	10
2 Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB).....	10
C. Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB	11
1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind.....	11
D. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB.....	11
1 Denkmäler nach Landesrecht	11
E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	11
Ausfertigungsbestätigung	14

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

(1) Urbanes Gebiet (MU), § 6a BauNVO

Das Urbane Gebiet gliedert sich in die Baugebietsteilflächen MU1 und MU2.

Für die definierten Baugebietsteilflächen gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1. Wohngebäude,
- 1.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 1.3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.4. sonstige Gewerbebetriebe (Einschränkung siehe unter Nr. 2) und
- 1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen.

3. Unzulässig sind:

- 3.1. Anlagen und Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- 3.2. selbstständige Anlagen der Außenwerbung (= selbstständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben,
- 3.3. Vergnügungsstätten und
- 3.4. Tankstellen.

(2) Sonstiges Sondergebiet (SO) „Parkhaus“, § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet ist mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Das SO dient der Unterbringung eines öffentlichen Parkhauses mit bis zu 380 Parkplätzen.

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Parkhaus einschließlich zugehöriger Zufahrten, Erschließungsflächen, Neben-/ Infrastruktureinrichtungen (z.B. Rampen, Technikräume, Räume für Aufsichts- und Wartungspersonal, Treppen- und Aufzugsanlagen, Fahrradboxen, öffentliche Toiletten etc.),
- Elektro-Tankstellen,
- ebenerdige Parkplätze,
- gebäudeabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

- (1) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind durch Planeinschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 15 cm kann auf die erforderliche GRZ angerechnet werden, hierbei kann ein m² versiegelte Bodenfläche mit fünf m² Dachbegrünung mit 15 cm Substratstärke verrechnet werden

Intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 20 cm kann auf die erforderliche GRZ angerechnet werden, hierbei kann ein m² versiegelte Bodenfläche mit vier m² Dachbegrünung mit 20 cm Substratstärke verrechnet werden

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist durch Planeinschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeinschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Überschreitungsmöglichkeiten
 - a) Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) ist auf höchstens 5% der Grundfläche und maximal 12 m² je Gebäude bis zu einer Höhe von höchstens 2 m zulässig.
 - b) Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ darf bei der Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen die in der Planurkunde festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um 2 m überschritten werden.

(3) Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Regelungen:

- a) Urbane Gebiete (MU1 und MU2) und öffentliche Gemeinbedarfsfläche:

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Hombrich und Im Keutel) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- bei flachgeneigten Dächern (< 5°):
 - a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut,
 - b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder

- bei geneigten Dächern (> 5°): bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradyente (= unterer Maßbezugspunkt; hier: Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Hombrich und Im Keutel).

Sofern ein Grundstück an mehrere anbaufähige öffentliche Straßenverkehrsflächen (hier: Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Hombrich und Im Keutel) grenzt (z.B. Eckgrundstücke), ist die näher gelegene Straße als maßgeblicher Bezugspunkt heranzuziehen. Sofern mehrere Straßen den gleichen Abstand aufweisen, ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

b) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“:

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß des in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunktes (= 230,81 m ü.NHN) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- bei flachgeneigten Dächern (< 5°):

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut,
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder

- bei geneigten Dächern (> 5°): bis Oberkante First.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) und (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Es gelten folgende Ausnahmen:

- a. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU2 ist ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1 m zulässig, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 des jeweiligen Gebäudes die Außenwände bis zur festgesetzten Baulinie gebaut werden.
- b. Für die Flurstücke Gemarkung Mayen, Flur 21, Nrn. 804/1, 804/2 und 809/1 kann ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- c. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ist für die Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zulässig.
- d. Die entlang der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße „Im Keutel“ festgesetzte Baugrenze darf in der Baugebietsteilfläche MU2 durch Balkone ab dem 1. Obergeschoss überschritten werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen

Voraussetzungen entspricht und die Überschreitung der jeweiligen Baugrenze höchstens 1,5 m beträgt.

Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

- e. Die im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ zulassungsfähigen gebäudeabhängigen PV-Anlagen auf Dachflächen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur vorderen (= straßenseitigen) Baulinie einhalten.

5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Die in der Planurkunde festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen der Unterbringung des ruhenden, privaten Anliegerverkehrs.

(2) Ein- und Ausfahrtbereich

Ein- und Ausfahrten zum Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs mit einer Breite von höchstens 14 m zulässig.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Extensive Dachbegrünung

Bei Hauptgebäuden mit einem Flachdach ($= < 5^\circ$) sind mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baumaßnahmen des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Sofern Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung auf den Dachflächen untergebracht werden, kann die Dachbegrünung auf einen Mindestflächenanteil von 40 % reduziert werden. Hierzu wird auf die Textfestsetzung unter Ziffer 7 verwiesen.

(2) Fassadenbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind geschlossene Gebäudefassaden mit weniger als 15 % an Öffnungen (z.B. Fenster, Türen, Lüftungsöffnungen) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzungen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

Je angefangene 2 laufende Meter Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Parkgarage folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(3) Innere Durchgrünung des Plangebiets (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht mit baulichen Anlagen und Einrichtungen oder vergleichbaren Anlagen (z.B. Zufahrten und Zuwegungen) überbauten Flächen der Grundstücke sind als vegetationsreiche Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den jeweilig bebauten Grundstücken umzusetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(4) Pflanzliste

Im Folgenden wird eine Auswahl von geeigneten und regionaltypischen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria Magnificia</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
<u>Fassadenbegrünung:</u>	
Stahlengriffel	<i>Actinidia arguta</i>
Akebie	<i>Akebia aquinata</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Edelrebe	<i>Clematis in Arten</i>
Kletterspindelstrauch	<i>Euonymus fortunei „Radicans“</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	<i>Lonicera in Arten</i>
Selbstklimmender Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</i>
Schlingenknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrose	<i>Rosa-Hybriden</i>
Echter Wein (in Sorten)	<i>Vitus-Hybriden</i>
Glycine, Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- **Bäume II. Größenordnung und Wildobst**
Höchststämme 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- **Sträucher**
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Dachform und -neigung

In den Baugebietsteilflächen MU 1 und MU2 sind für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer (< 5°) zulässig.

In der öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 25° bis 45° zulässig.

Das Sondergebiet „Parkhaus“ sowie untergeordnete Gebäudeteile, Bauteile, Dachaufbauten, Gauben, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachform und -neigung ausgenommen.

- (2) In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ist ausschließlich Schiefer aus einem heimischen Vorkommen (Eifel) bzw. Schiefer, der in Form, Farbe und Struktur gleich ist, in altdeutscher und deutscher Deckung, sowie in Schuppendeckung zulässig. Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Dachneigung (<25°), dass ausschließlich dunkelgraue Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021) zulässig sind.
- (3) Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind im Plangebiet zulässig.
- (4) Im Plangebiet sind Glasdächer zulässig, wenn sie von dem direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.
- (5) Im Plangebiet sind Parabolantennen auf Dächern zulässig, wenn die Farbgebung der Parabolantennen den Farben des jeweilig zulässigen Bedachungsmaterials entspricht.

Hinweis:

Die Ziffern 2 bis 5 beziehen sich auf die Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 (Dachgestaltungssatzung [=DGS]) der Stadt Mayen.

2 Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Rücksprung IV. Vollgeschoss in der Baugebietsteilfläche MU2

Das in der Baugebietsteilfläche MU2 zulässige IV. Vollgeschoss muss zu der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäudewand einen Rücksprung von mindestens 1,5 m aufweisen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben), Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) sowie Treppenträume, die bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

C. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 (5) BAUGB

1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind

In der Planurkunde ist eine Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten – und hier Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen – erforderlich sind.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen kann es infolge von Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen.

Auf die fachgesetzlichen Verpflichtungen wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 sowie die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) wird hingewiesen.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 10 wird an dieser Stelle verwiesen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) BAUGB

1 Denkmäler nach Landesrecht

In der Planurkunde sind die Einzeldenkmäler „Im Hombrich 11“ (ehem. jüdische Schule, dreigeschossiger Putzbau 1869) und „Mühlenweg 7“ (Tür, bez. 1696) gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe nachrichtlich übernommen.

Auf die fachgesetzlichen Regelungen – insbesondere den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 (1) Satz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 – wird hingewiesen.

Des Weiteren ist die ehemalige Synagoge der jüdischen Gemeinde Mayen nachrichtlich in der Planurkunde übernommen.

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Beleuchtung

Es sollen insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum verwendet werden.

2. Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die

Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Abrissarbeiten an / von Gebäuden

Abrissarbeiten an / von Gebäuden sind nur in der Zeit zwischen dem 1. September und 28. (29.) Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten ist vor Abriss von Gebäuden im Vorfeld der Maßnahmen durch einen Sachverständigen zu prüfen (Baubegleitung), ob in den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebensstätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Habitatverbessernde Maßnahmen

Das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel und/oder Fledermäuse wird empfohlen.

Es wird empfohlen an der geplanten Hochgarage vier Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern anzubringen:

Kohlmeise: Durchmesser 32 mm.

Haussperling: Durchmesser 35 mm.

Bachstelze, Hausrotschwanz: Halbhöhlenkasten.

Um den Verbund von Ruhe-, Schlaf- und Quartiersplätzen im Umfeld der Nette zu fördern, wird empfohlen, an der geplanten Hochgarage zwei für die Zwergfledermaus geeignete Nistkästen an der südwestlichen und der südöstlichen Giebelseite anzubringen.

3. Straßengestaltung

Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.

4. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

5. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

6. Archäologie

Im Plangebiet ist mit römischen und mittelalterlichen Funden zu rechnen. Vor Baubeginn mit Erdeingriffen ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen (vgl. § 21 Abs. 3

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP)). Zur Durchführung dieser bauvorbereitenden Untersuchung sowie zum Beginn der eigentlichen Erdbauarbeiten sind Absprachen zwischen dem Vorhabenträger und der Landesarchäologie Koblenz zu treffen. Der Kontakt ist mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, (E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@adke.rlp.de, Telefon: 0261 - 6675 3000) herzustellen.

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 16 – 21 DSchG RLP). Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu erstatten.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

7. Baugrund/ Grundwasserstand

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz ist im Plangebiet mit einem Grundwasserstand auf Höhe des Nettowasserstandes (ca. 226 – ca. 228 m üNN) zu rechnen. Es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bauwerke erreicht und entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, Wasserhaltung während der Bauphase oder zeitweiliges Abpumpen eine Zustimmung bzw. Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich werden kann.

8. Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß der Abfalltechnischen Einstufung der Aushubmaterialien für den Bereich des Neubaus im Sondergebiet „Parkhaus“ (Immig, Viehmann Geo- + Umwelttechnik, 30.01.2017: Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt – Allgemeine umwelttechnische Beratung – abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien, Koblenz) ist mit abfalltechnisch behandlungsbedürftigen Aushubmaterialien zu rechnen. Die behandlungsbedürftigen Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Die Untersuchung bezieht sich auf den Bereich des Sondergebietes, wobei jedoch auch im übrigen Plangebiet eine Belastung nicht ausgeschlossen werden kann.

9. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

10. Satzungen der Stadt Mayen

Es wird auf die Satzungen der Stadt Mayen, insb. die Dachgestaltungssatzung, hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gestaltungszone A der Dachgestaltungssatzung.

11. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Stadt Mayen, Rathaus Rosengasse 2, 56727 Mayen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Mayen, den _____

(Dirk Meid, Oberbürgermeister)