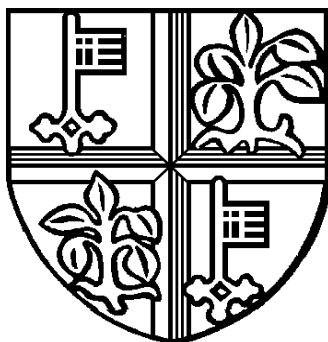


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

»Polcher Straße II«

Mayen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet I (GE I) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Jeweils nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden und bei Einzelnachweis der schalltechnischen Verträglichkeit:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Unzulässige Nutzungen

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird,
- Sexkinos,
- Einzelhandel, dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.2 Gewerbegebiet II (GE II) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO

1.2.1 Zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Lagerplätze und dazugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen, die den unter 1.1.1. und 1.1.2 zugelassenen Nutzungen dienen,
- Stellplätze und dazugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen, die den unter 1.1.1. und 1.1.2 zugelassenen Nutzungen dienen,

Hinweis: Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ „Ga St“ zulässig (vgl. Nr. 5.2).

1.2.2 Unzulässige Nutzungen

- Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

1.3 Emissionskontingente

Für die gem. 1.1 und 1.2 innerhalb der Flächen GE I und GE II zulässigen Nutzungen gilt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, T in dB(A)/m2	LEK, N in dB(A)/m2
GE 1	60	45
GE 2	57	42

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, Zus in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	10	10
C	2	2
D	5	5
E	10	10

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:
Bezugspunkt 32374098 / 5575693 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 154° - 167°

Sektor B: Winkel 167° - 202°

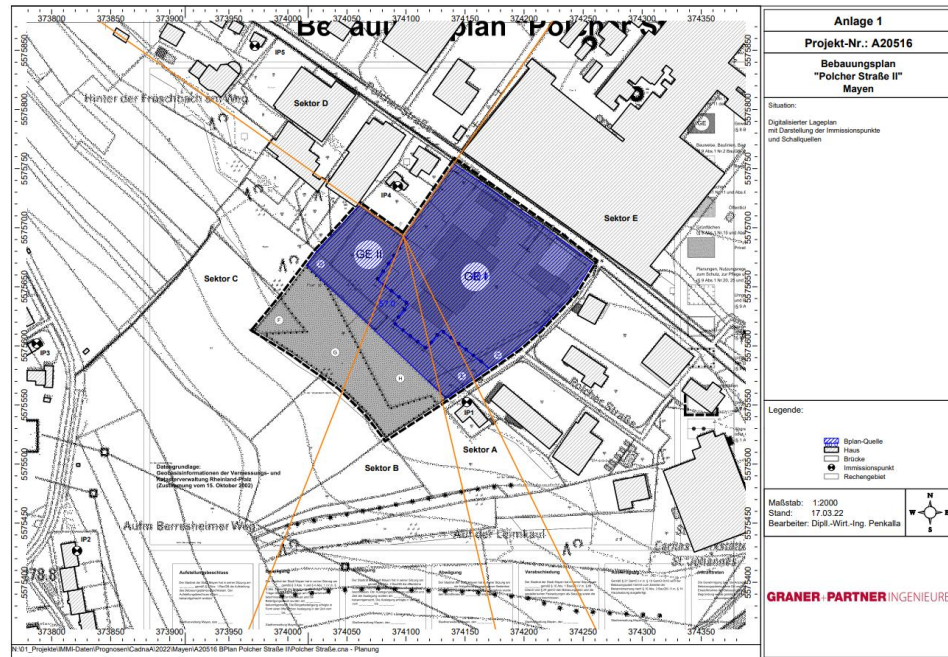
Sektor C: Winkel 202° - 304°

Sektor D: Winkel 304° - 35°

Sektor E: Winkel 35° - 154°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.



Richtungssektoren A-E - schalltechnisches Prognosegutachten Graner+Partner Ingenieure GmbH

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe wird
- im Gewerbegebiet I (GE I) auf 12,5 m und
 - im Gewerbegebiet II (GE II) auf 6,0 m festgesetzt.
- 2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe darf auf maximal 15 % der Gesamtdachfläche aller Hauptgebäude ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 2,0 m überschritten werden.
- 2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist 228,0 m ü. NHN (Normalhöhen Null).

Hinweis: Der untere Bezugspunkt orientiert sich an der Höhenlage des Kanaldeckels innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nordöstlich des Gebäudes HsNr. 140. Die Höhe beträgt 228,06 m ü. NHN (für die Höhenfestsetzung abgerundet) und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

- 2.1.4 Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung/Oberkante Attika und bei geneigten Dächern der First (max. 240,5 m ü. NHN).

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Die Grundflächenzahl wird

- im Gewerbegebiet I (GE I) auf 0,95 und
- im Gewerbegebiet II (GE II) auf 0,65 festgesetzt.

2.2.2 Flächen von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit vollständiger extensiver Dachbegrünung mit einer Substrattiefe von mindestens 0,25 m müssen nur zu 50 % in die GRZ einberechnet werden.

Hinweis: Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

2.2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt der Grad der Versiegelung (wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundener Kies o.ä.) unberücksichtigt.

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

3.1 Es wird im Gewerbegebiet I (GE I) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 100,00 m nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO und § 23 BauNVO)

4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind Lagerplätze und Stellplätze mit ihren Einfahrten (nur im GE I), Einfriedungen sowie zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Abwasser/Oberflächenwasser dienende Anlagen.

5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 21 a BauNVO)

5.1 Stellplätze sind im GE I innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Teilflächen A bis C. Stellplätze sind innerhalb der privaten oder öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

5.2 Im GE II sind Garagen und Stellplätze lediglich innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

5.3 Je Fahrzeug (PKW) müssen Stellplätze im Mindesten 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite haben. Je Fahrzeug (PKW) müssen Garagen im Mindesten 5,50 m Tiefe und 3,00 m Breite haben. Bei Schrägaufstellung oder Längsaufstellung der Stellplätze sind die empfohlenen Abmessungen von Tabelle 22 S.78 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 zu übernehmen (siehe Begründung).

6 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahme (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 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.
- 7.2 Im GE II sind Stellplätze und Lagerplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.
- 7.3 Im GE II sind Dachflächen mit einem Substrataufbau von min. 6 cm. zu überdecken und extensiv zu begrünen.

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

- 8.1 Für die Teilflächen C, D1, E, F, und H wird die Anlage einer Vogelschutzhecke in Form der Pflanzung heimischer Laubgehölze gem. nachfolgender Pflanzliste festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke

Bäume II. Ordnung (min. 3 xv., 150-200 cm, min. 1 Stück je 250 m²)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis -	Elsbeere

Sträucher (min. 2xv., 60-100 cm, min. 12 Stück je 250 m²)

Berberitze	Berberis vulgaris
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosetum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Alternativ zur Bepflanzung mit den Pflanzgrößen gemäß Pflanzliste kann die Begrünung der Böschungen auf den Teilflächen D1, E und H mittels Gehölzansaat erfolgen. Für die Gehölzansaat sind Arten gem. der „Pflanzliste zur Anlage einer Vogelschutzhecke“ zu verwenden. Ausnahmsweise darf die Gehölzansaat zudem die Art „Juniperus communis“ enthalten. Die Gehölzansaat hat mittels Anspritzbegrünung zu erfolgen, die einen Anteil von min. 150 g/m² Holzfasermulch und min. 5 g /m² Gehölzansaat enthält.

- 8.2 An den Böschungsflächen mit einer Neigung $\geq 30^\circ$ innerhalb der Teilflächen D1, E und H sind hangparallel in einem Reihenabstand von max. 3 m Faschinen anzubringen
- 8.3 Die Teilflächen A, B und D2 sind flächendeckend zu begrünen.
- 8.4 Im Bereich der Teilfläche G ist der Gehölzbestand zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.5 Stellplatzanlagen sind je fünf Stellplätzen mit mindestens einem mittelkronigen heimischen Laubbaum Baum (Baum II. Ordnung) gem. nachfolgender Pflanzliste zu gliedern. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abhang gleichwertig zu ersetzen.

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, min. 3 xv, Pflanzgröße: min. 150 cm, Baumscheibe min. 18 m²)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Espe	Populus tremula
Wildbirne	Pyrus pyraister
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Alternativ dürfen auch andere standortgerechte und klimaresistente Laubbaumarten verwendet werden.

- 8.6 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen.

Auf begrünten Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

- 8.7 Die Entfernung von Gehölzen darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/ Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

- 8.8 Es sind:

- 10 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter (Produkt z.B. Fa. Schwegler (Einflugloch 4* 28mm, 4* 34mm, 1*70mm, 1*120mm)),
- 1 Kunsthorst (Produkt z.B. Fa. Schwegler),
- 10 künstliche Fledermausquartiere (Produkt z.B. Fa. Schwegler 5* Spaltenkasten – 5* Höhlenkasten)

möglichst Standortnah (z.B. Teilfläche G) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 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 Farbtabellen zu entnehmen.

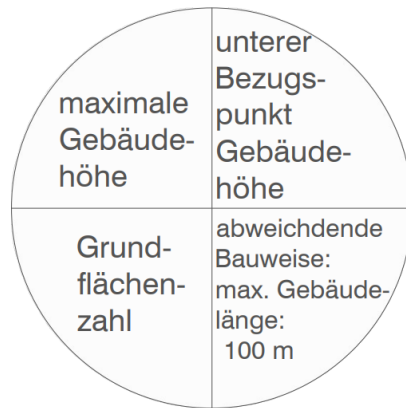
2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist pro Betrieb eine Werbeanlage von max. 8 m² Fläche zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden und die Traufhöhe nicht überragen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen und Schornsteinen ist unzulässig. Wechselnde Lichteffekte, Lichtwerbung am Himmel, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind unzulässig.

C Hinweise

1 Nutzungsschablone

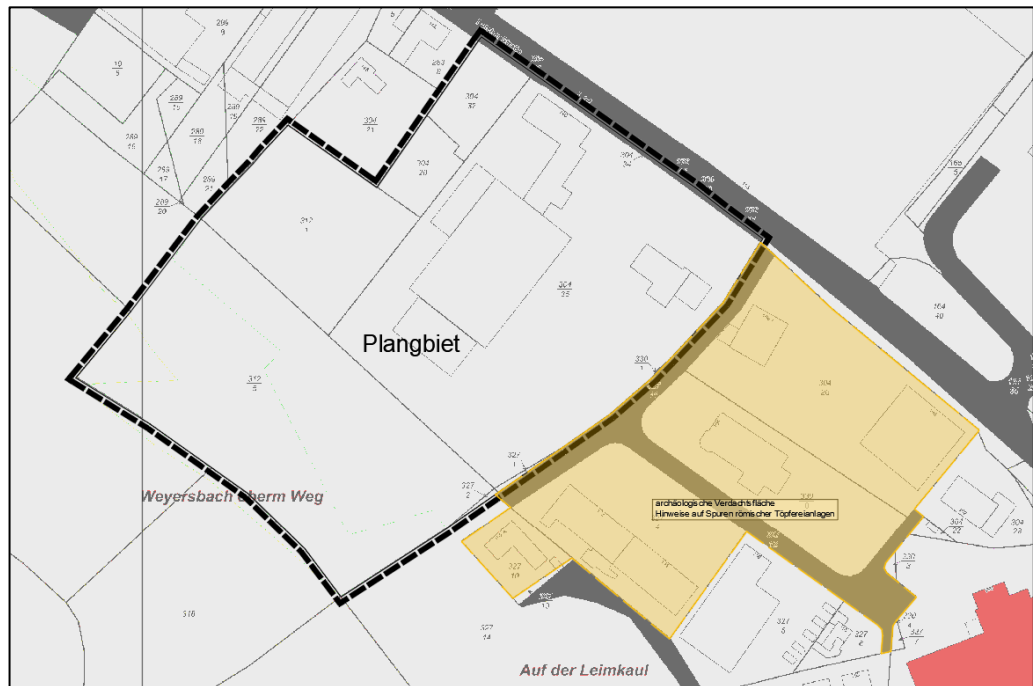
In der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in der Nutzungsschablone dargestellt:



2 Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten oder vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. 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 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist zudem auf in der Vergangenheit südöstlich des Plangebiets aufgetretene Spuren von römerzeitlichen Töpfereianlagen hin. Daher ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten in der Nachbarschaft der Polcher Straße archäologische Befunde angetroffen werden. Erdarbeiten, die in bislang ungestörte Bodenschichten eingreifen sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz frühzeitig bekanntzugeben.



Orange: archäologische Verdachtsfläche

3 Radonprognose

Gem. geologischer Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>) liegt im Plangebiet ein Radonpotenzial von 31,8, eine Radonkonzentration von 30,8 kBq/m³ und eine Radonpermeabilität von 5,5 e-12 m² vor.

4 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.

5 Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

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

6 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.

7 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.

8 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmitteln im Plangebiet vor. Sollten bei Bodenarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, ist das zuständige Ordnungsamt oder die Polizei zu informieren.

9 Erdgeschichtliche Funde

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16- 20 DSchG RLP hingewiesen und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (zwei Wochen vor Beginn) die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032 zu richten.

10 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse

Rodungszeitenbeschränkung und Quartierkontrolle:

Die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Hinblick auf den Zeitpunkt von Gehölzrückschnitten oder Beseitigungen von Gehölzen zum Schutz gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütender Vögel und von Fledermäusen (Rodungszeitraum somit von Anfang Oktober bis Ende Februar) sind zu beachten.

Außerhalb dieses Zeitraums ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Gehölzbestandes durch eine versierte Fachkraft durchzuführen, um mögliche Bruten von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten bzw. mögliche neu entstandene Sommerquartiere für Fledermäuse innerhalb der Strukturen ausschließen zu können.

Auch im Winterhalbjahr (Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) muss im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Baumbestandes mit Winterquartierpoten-

zial erfolgen (dies betrifft Bäume mit einem Brusthöhen-Stammdurchmesser von > 40 cm), um Winterquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Sollten im Zuge der Quartierkontrolle besetzte Quartiere oder Bruten nachgewiesen wer-

den, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde über die weiteren Schritte

und Maßnahmen zu halten sowie die Entfernung der Gehölze zu unterbrechen bzw. zu verschieben.

11 Hinweis auf Starkregengefährdung

Gem. Sturzflutgefahrenkarte für Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>) liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher von außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen betroffen sein kann.

Im Rahmen der Objektplanung ist die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu berücksichtigen. Gegenüber der Situation vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dürfen für die Umgebungsbebauung durch die Planung keine Nachteile hinsichtlich der Starkregengefährdung entstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Situation hinsichtlich der Starkregengefährdung im Plangebiet zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Ein Gutachten zur Gefährdung bei Starkregen muss erst im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden

Es obliegt den Bauherren/Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu sorgen und dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei Bedarf sind im Baugenehmigungsverfahren auch Nachweise über bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu erbringen.

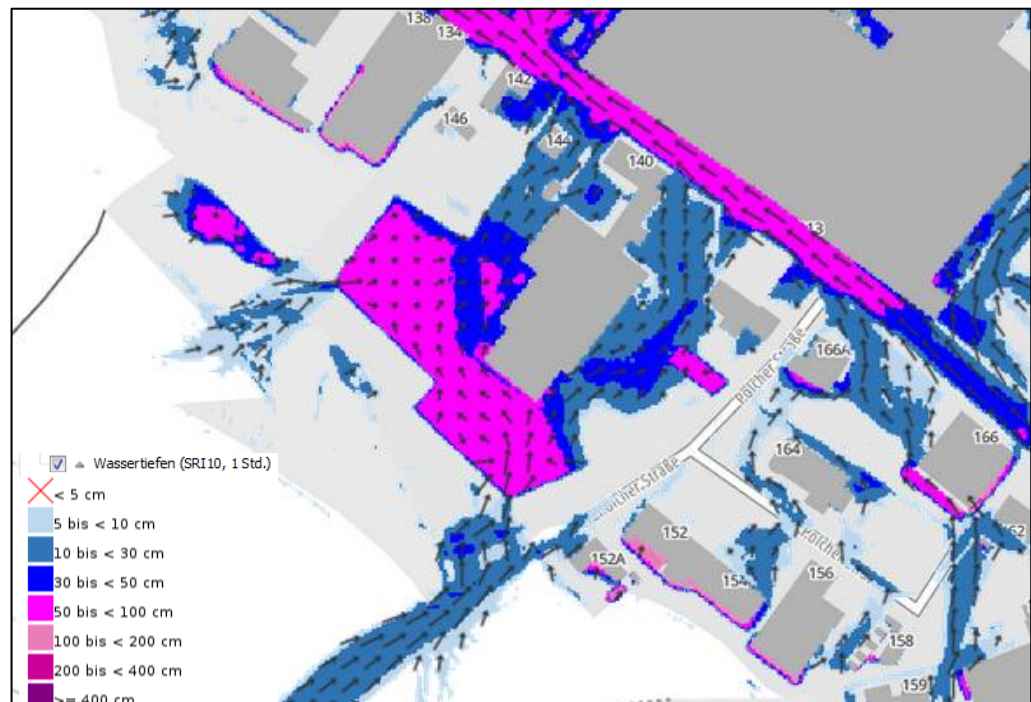
Der Grundstückseigentümer nimmt für künftige Baumaßnahmen die Gefahren durch Starkregen zur Kenntnis.

12 Hinweis zu Gehölzrodung

Der nachträglich einzureichende Rodungsantrag und die forstrechtliche Genehmigung ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung zukünftiger im Bereich ehemaliger Waldflächen zu errichtender baulicher Anlagen. Vor der Genehmigung sind die fachlich berührten Behörden anzuhören.

13 Hinweis zu Abwasserbeseitigung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen.



Sturzflutgefahrenkarte im Plangebiet, extremer Starkregen SRI 10, 1 Std.
(Quelle:<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
-)

ausgefertigt

Stadtverwaltung Mayen
56727 Mayen, den

(Dirk Meid)
Oberbürgermeister

Anhang

Pflanzliste – Laubbäume

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

Pflanzliste – Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	Stahlgrieffel
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Campsis radicans -	Trompetenblume
Clematis in Arten	Edelrebe
Euonymus fortunei „Radicans“	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	
„Veitchii“	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrose
Vitis-Hybriden	Echter Wein (in Sorten)
Wisteria sinensis	Glycine, Blauregen