

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
- Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Textteil zum Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“ der Stadt Mayen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO RLP

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|--------------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Urbanes Gebiet (MU) | § 6 a BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• Geschäfts- und Bürogebäude,• Einzelhandelsbetriebe ¹,• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,• sonstige Gewerbebetriebe sowie• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle (z.B. ein kleines Programm-Kino ²), soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 6 a (2) BauNVO |
| | <i>¹ Hinweis: Hier im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden".</i> | |
| | <i>² Hinweis: Unter einem "kleinen Programm-Kino" versteht man ein Filmtheater mit kleineren Sälen und die sich neben den Mainstream oft auch Nischenfilme, Arthouse, Originalfassungen und kleinere Erstaufführungen zeigen, die sich mehr auf die Förderung von Kunst und Kultur konzentrieren.</i> | |
| 1.1.2 | Als Ausnahme zulässig sind die gem. § 6 a (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die nicht allein der Versorgung des Gebiets dienen. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) u. (6) BauNVO |
| 1.1.3 | Die nach § 6 a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) u. (6) BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, max. Anzahl der Vollgeschosse | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie das Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse ergeben sich aus der Planzeichnung. | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.1.2 | Eine Überschreitung der innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist unzulässig. | § 19 (4) S. 3 BauNVO |

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

- | | | |
|------------|---|---|
| 2.2 | Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO |
| 2.2.1 | Die als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzten First-/ Traufhöhen bzw. Attika-Höhen der baulichen Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.

<i>Hinweis: Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).</i> | |
| 2.2.2 | Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut am First bzw. der Attika.

<i>Hinweis: Als Hilfe für die Bemessung eines Bauvorhabens kann der im Bebauungsplan markierte Höhenpunkt 236,0 m (Kanaldeckel) genutzt werden.</i> | § 18 (1) BauNVO |
| 2.2.4 | Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die nach Ziffer A 2.2.1 maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Heizung-/ Lüftungseinrichtungen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes handelt. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO |
| 2.3.1 | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. | § 23 (1) BauNVO |
| 2.3.2 | Bei der Entwicklung von Staffelgeschossen (SG) ist zur Koblenzer Straße ein Zurückspringen von der Baulinie von mindestens 1,50 m zwingend erforderlich. | |
| 3. | Bauweise | § 22 (1) BauNVO |
| 3.1 | In der Planurkunde wird entlang der Koblenzer Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. | |
| 4. | Versorgungsanlagen | § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 4.1 | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |
| 4.2 | Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden. | § 9 (1) Nr. 13 BauGB |

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wege und Zufahrten, Stellplätze 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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

- 1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 1.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Davon ausgenommen sind aufgeständerte Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.
- Hinweis: Erhebliche Blendwirkungen auf die Nachbarschaft durch PV-Anlagen sind auszuschließen.*
- Hinweis: Es wird zusätzlich auf die Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 der Stadt Mayen verwiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gestaltungszone B der Dachgestaltungssatzung.*
- 1.2 Im Geltungsbereich sind bei geneigten Dächern 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.
- Ausnahmsweise gilt für Dächer von Gebäuden mit geringerer Neigung (2° bis 22°) in der Gestaltungszone B, dass ausschließlich dunkelgraue bis schwarze sowie dunkelbraune Bedachungsmaterialien (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig sind.
- Hinweis: Es wird auf § 2 Bestimmungen, Absatz 3 der Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 der Stadt Mayen verwiesen.*

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

- 2. Zahl der notwendigen Stellplätze** § 88 (1) Nr. 8 LBauO
- 2.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die in der Anlage „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) nach Verkehrsquellen aufgeführten Untergrenzen sind einzuhalten.
- 3. Werbeanlagen** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 3.1 Alle Werbeanlagen und (Waren)-Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen.
- 3.2 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind auf die max. Höhe Oberkante Fertigfußboden (OFF) des jeweiligen 2. Obergeschosses zu begrenzen.
- 3.3 Werbeanlagen dürfen nicht
- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift
- betrieben werden.
- 4. Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 4.1 Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung setzt die Gebäude- bzw. Firstausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen "Koblenzer Straße" hin orientierten Hauptgebäuden örtlich fest.
- 4.2 Von diesen Verkehrsflächen aus betrachtet rückwärtige Gebäudeanbauten, rückwärtige Einzelgebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden durch die örtlichen zeichnerischen Festsetzungen bzgl. der Firstrichtung nicht geregelt.
- 5 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**
- 5.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.
- Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

C. Festsetzungen zum Artenschutz

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. **Fledermäuse und Brutvögel:** Es sind drei große Flachkästen (Breite ca. 1,00 bis 1,20 m) und vier große Hohlraumkästen für Fledermäuse sowie zwei Koloniekästen für Brutvögel mit drei bis fünf Nistplätzen an der Außenfassade des Kinogebäudes anzubringen (**Vermeidungsmaßnahme V 1** aus dem *Konzept Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - Vögel und Fledermäuse - Bauvorhaben Kinosaal, Koblenzer Straße 23, 56727 Mayen, hipposideros | Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 12/2025*).
2. Vor Beginn und begleitend zu den Gebäudeabriss- und Rüdungsarbeiten ist eine **ökologische Baubegleitung (ÖBB)** durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet.
3. Ein Abriss vor Beendigung des Winterschlafes von Fledermäusen wird empfohlen, da sich die Tiere dann noch nicht oder nur in sehr geringer Anzahl im betroffenen Gebäude befinden. Eventuell vorgefundene Tiere werden von Faunisten entnommen und in ein in örtlicher Nähe passendes Quartier umgesetzt (**Vermeidungsmaßnahme V 2** aus dem *Konzept Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - Vögel und Fledermäuse - Bauvorhaben Kinosaal, Koblenzer Straße 23, 56727 Mayen, hipposideros | Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 12/2025*).
4. Es sind weitere Fledermauskästen (vier große Flachkästen, fünf große Hohlraumkästen) und Nisthilfen (unterschiedliche Größen, insgesamt fünf) im Bereich des Flachdaches des neu entstandenen Kinogebäudes anzubringen. Eventuell ist die Errichtung eines Fledermausturms auf dem Flachdach zusätzlich erforderlich (**Vermeidungsmaßnahme V 3** aus dem *Konzept Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - Vögel und Fledermäuse - Bauvorhaben Kinosaal, Koblenzer Straße 23, 56727 Mayen, hipposideros | Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 12/2025*).

D. Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

Hinweise zum Artenschutz:

Die Rodung, der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, das Abschneiden, auf den Stock setzen oder das Beseitigen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und von Gehölzrodungen hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel: Zum Schutz der Insektenfauna sollten für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Archäologie:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise **auf archäologische Fundstellen** vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Bezogen auf **erdgeschichtliche Funde** sind sie ausführenden Baufirmen eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]) hinzuweisen.

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die römischen und frühmittelalterlichen Töpfereien von Mayen.

Sollten erdgeschichtliche, archäologische Funde und/oder römischen und frühmittelalterlichen Töpfereien angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 6675-3032.

Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern. Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan ist im Gesamten mit einer abflusswirksamen Fläche von 50 % der Gesamtfläche in der Hydraulik der Stadt Mayen berücksichtigt.

Es ist eine Vergleichsrechnung aufzustellen, um die erforderliche Drosselmenge für Niederschlagswasser zu ermitteln. Dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung ist ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept inklusive Überflutungsnachweis zu weiterer Abstimmung vorzulegen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss von Gebäuden ist zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls vorhandene Netzan-schlüsse vor Beginn der Abbrucharbeiten fachgerecht zu demon-tieren sind. Des Weiteren muss der Schutz der bestehenden um-liegenden Netzanlagen im Zuge der zu erwartenden Abbruch- und Baumaßnahmen gewährleistet sein. Sofern dies nicht mög-lich ist, müssen Netzanlagen den neuen Gegebenheiten durch bauliche Maßnahmen angepasst werden.

Bei den Baumaßnahmen sind bestehende Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut, nicht überpflanzt, ohne Zustimmung der Versorger in ihrer Lage nicht verändert und nicht beschädigt werden. Um dies sicherzustellen, müssen sich die Bauherren im Rahmen der Planungsphase mit den entsprechenden Versorgern in Verbindung setzen, damit not-wendige Schutz- bzw. Änderungsmaßnahmen abgestimmt wer-den können.

Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeg-lichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände ein-gehalten werden.

Lärmschutz- und Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, die Aspekte Lärmschutz und Immissions-schutz im Zuge der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben (insbesondere Kino- und Gastronomienutzung) eng zu begleiten.

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfssfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Aus gesundheitlicher Sicht ist sicherzustellen, dass schalltechnische Anforderungen gemäß 16. BImSchV sowie DIN 18005 eingehalten werden, insbesondere im Nachtzeitraum keine unzumutbaren Lärmbelastungen für Wohnnutzungen entstehen, ggf. organisatorische oder bauliche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Brandschutz:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten, die innerhalb des zu schließenden städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (min. 96 m³) zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Stadt Mayen, Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“

Entwurfsfassung: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Die Änderungen / Ergänzungen zur vorigen Fassung sind farblich hervorgehoben

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoldG):

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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Hinweise zur Dachgestaltung:

Es wird auf die Inhalte und Regelungen der Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 der Stadt Mayen verwiesen.

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Mayen (Rosengasse 2, 56727 Mayen) eingesehen werden.

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