


## TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 12 495

STAND: 09.05.2019 AZ: HEU-LU

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung <b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Bauweise a 	Dachform Siehe Textfestsetzungen

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### **1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**

*WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

#### **1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)**

*Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.*

*Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden gemäß Definition des § 13a BauNVO) sind allgemein zulässig.*

#### **1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**

*Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen gemäß Definition des § 13a BauNVO als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.*

*Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,4 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).*

### **2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**

*Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.*

### **2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**

*Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.*

*Staffelgeschosse sind im Plangebiet bei Flachdachgebäuden zulässig und werden wie folgt definiert: Staffelgeschosse (= kein Vollgeschoss) dürfen im Sinne des § 2 (4) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss auf allen Gebäudeseiten.*

### **2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**

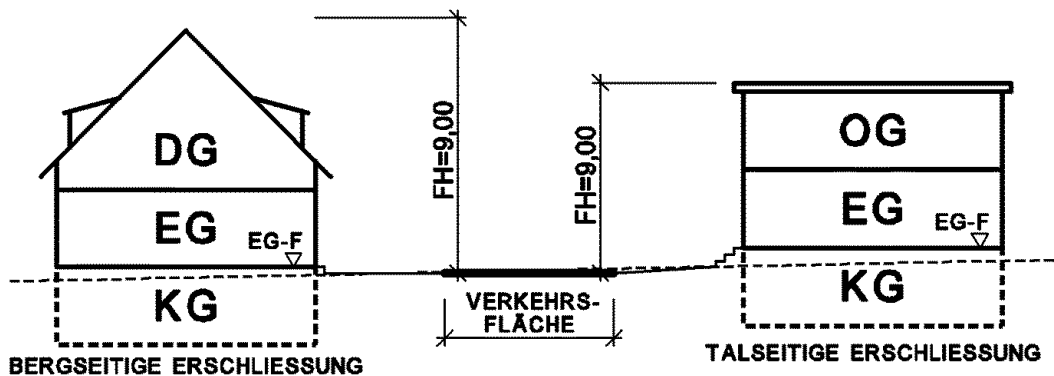
*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

*Ordnungsbereiche 1a und 1b:*

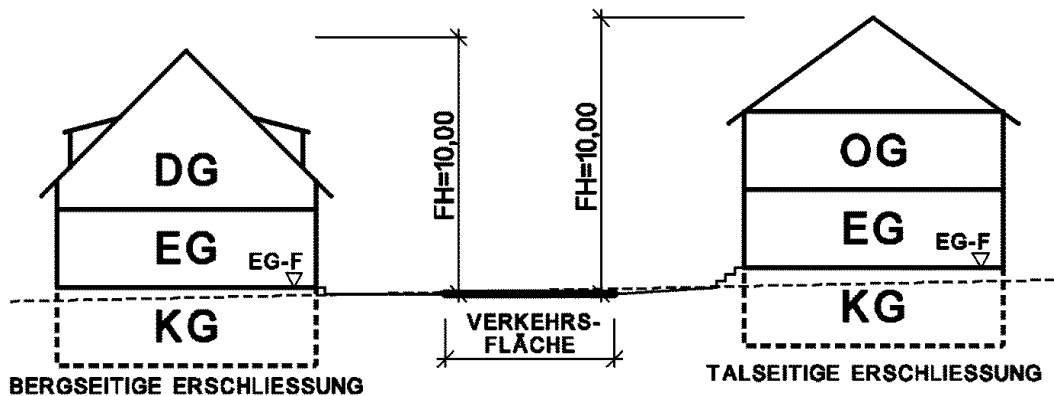
- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m*
- Bei Flachdachgebäuden (Dachneigung 0° bis max. 10°) max. 9,00 m*

Ordnungsbereiche 2a und 2b:

- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m
- Bei Flachdachgebäuden (Dachneigung 0° bis max. 10°) max. 10,0 m



**Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung in den Ordnungsbereichen 1a und 1b**



**Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung in den Ordnungsbereichen 2a und 2b**

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

*Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:*

- *Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt: Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Bei Flachdachgebäuden gilt: Der höchste Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt:*

*Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.*

### **3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**

*Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:*

*Maximale Frontlänge Einzelhaus: 13,00 m*

*Maximale Frontlänge Doppelhaus: 22,00 m*

*Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.*

### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

*Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind maximal 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).*

## **5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Vor der direkten Einfahrt in Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist eine Stellplatzfläche von mind. 5,0 m freizuhalten.*

## **6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

## **7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

## **8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

### **8.1 ORDNUNGSBEREICH A – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG**

*Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen.*

*Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.*

## **8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**

*Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenerporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.*

## **8.3 BEGRÜNUNG VON GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) ZIFFER 20 UND 25A BAUGB)**

*Garagen und Carports sind mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen.*

## **9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

### **9.1 BEPFLANZUNG / RANDLICHE EINGRÜNUNG DES PLAN- GEBIETES - ORDNUNGSBEREICH B**

*Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro betroffenem Baugrundstück sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mind. 5 Sträucher zur randlichen Eingrünung zu setzen.*

*Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):*

*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;*

*Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels*

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche*

*(Erweiterte Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)*

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

#### 10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

##### Ordnungsbereiche 1a und 2a:

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 40° sowie Flachdächer (Dachneigung 0° bis max. 10°).

Hinweis: Es wird empfohlen Flachdächer zu begrünen.

##### Ordnungsbereiche 1b und 2b:

Zulässig sind ~~nur~~ geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 40°.

##### Alle Ordnungsbereiche:

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muss der Hauptgebäuderichtung entsprechen.

#### 10.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 1/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie sind nur entlang der Hauptgebäuderichtungen zu errichten.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen, u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig.

### 11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)



*Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.*

## **12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)**

*Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Maschendrahtzäune oder lebende Einfriedungen (Hecken u.ä.) bis max. 1,20 m Höhe zulässig.*

*Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Schnittpunkt mit dem Gründungsgelände, so dass die frei sichtbare Einfriedungshöhe maßgeblich ist.*

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah 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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Stadt Mayen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Kellerentwässerung – Hebeanlagen:** Es wird darauf hingewiesen, dass nicht in jedem Fall eine freie Entwässerung von Gebäuden im Plangebiet für Kellergeschosse möglich ist. Es ist gemäß der entwässerungstechnischen Entwurfsplanung vorgesehen, dass das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet über Schmutzwasserkanäle DN 250 PP an das bestehende Ortsnetz (Mischwasserkanal) in der „Monrealer Straße“ angeschlossen wird. Die Tiefenlage des vorhandenen Mischwasserkanals ist dafür verantwortlich, dass der Schmutzwasserkanal im Gebiet teilweise in einer Tiefe < 3,00 m verlegt werden muss. Kellergeschosse in diesen Bereichen können auf den zukünftigen Grundstücken daher teilweise nicht im freien Gefälle entwässern. Sollten Kellergeschosse realisiert werden, wird der Einbau von Hebeanlagen für die Schmutzwasserableitung in den herzustellenden öffentlichen Kanal erforderlich.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Artenschutz:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

**Denkmalschutz:** Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz vom 10.01.2019 wird auf Folgendes hingewiesen: Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen den Kontakt mit oben genannter Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion Landesarchäologie Koblenz ist unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

**Forderung von Prospektionsmaßnahmen:** Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang von ggf. vorhandenen archäologischen Befunden festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektionen bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden kann (§ 21 Abs. 3 DSchG RLP). Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die ausführende Fachfirma benötigt für die Prospektion eine von genannter Dienststelle ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung. Die Ergebnisse sind genannter Dienststelle sowohl in analoger Form wie auch in digitaler Form rechtzeitig zu übermitteln.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl.I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.