

T e x t

zum Bebauungsplan " Friedhofserweiterung "

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im WA-Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) MI-Gebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung) nicht zulässig.
2. Bauweise
 - 2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein geringfügiges Überschreiten von Baugrenzen (max. 1 m) durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangüberdachungen, Türvorbauten, Balkone und Erker zulässig.
Ausnahmsweise ist ein Überschreiten dieser Festsetzung bei schwierigen topographischen Verhältnissen durch Freitreppen zulässig.
Die Bestimmungen des § 17 Abs. 5 LBauO bleiben unberührt.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
 - 3.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig:
 - a) innerhalb der bebaubaren Flächen
 - b) auf den ausgewiesenen Flächen
 - c) als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO

Eine Ausnahme nach c) setzt voraus, daß die zur Errichtung der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderliche Garagen- und Stellplatzzahl nicht ausreicht, sowie Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung - unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange - zuläßt.
 - 3.2 Vor Garagen muß - soweit nicht anders ausgewiesen - ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe (an der engsten Stelle) zur Begrenzungslinie für öffentl. festgesetzte Verkehrsflächen und ein 3 m breiter Einfahrtsbereich freigehalten werden.
Dieser Raum kann auf die Stellplatzanzahl mit gerechnet werden.

- 3.3 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in Form von Gebäuden bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ zulässig.
4. Gemeinbedarfsflächen
- 4.1 Innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung nur Anlagen der Deutschen Bundespost zulässig.
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
- 5.1 Für die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG festgesetzte Führung einer Gas-Hochdruckleitung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 ein insgesamt 3 m breiter Schutzbereich festgesetzt. Innerhalb des Schutzbereiches sind bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen und Bodenbeläge unzulässig. Ansonsten ergibt sich die zulässige Nutzung aus der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfestsetzung einschl. der jeweiligen Zweckbestimmung.
- 5.2 Für die im Bebauungsplan ansonsten festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gilt Ziff. 5.1 entsprechend.
6. Verkehrsflächen
- 6.1 Die nähere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Ihre innere Aufteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
7. Grünflächen
- 7.1 Nutzungsgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.
- 7.2 Auf der ausgewiesenen Grünfläche für den Friedhof ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Leichenhalle mit Kapelle und die dazugehörigen Nebenräume zulässig.
- 7.3 Begünstigter der Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung Friedhof, öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz ist die Stadt Mayen.

8. Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 8.1 Die in der Planurkunde festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitung.
- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG ist die in der Planurkunde mit dem Symbol $lr_1 + fr_1 + gr_1$ gekennzeichneten Flächen mit Leitungs-,Fahr- und Gehrecht (Hausanschlüsse und Zuwegung) zugunsten der Grundstücke " Konner Paradies " Nr. 1-4 und "Im Bannen" Nr. 64 a - 69 zu belasten.
- 8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG ist die in der Planurkunde mit dem Symbol lr_2 gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mayen (Abwasserkanal) zu belasten.
9. Flächen, auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen sind.
- 9.1 Innerhalb der im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzten Flächen sind in Verbindung mit § 11 Abs. 3 LBauO bei Neu-und Umbaumaßnahmen, die nach dem § 91 ff LBauO genehmigungsbedürftig sind, bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen vorzusehen. Die Konstruktion der Wohngebäude bzw. -räume muß unbeschadet sonstiger bauordnungsrechtlicher Vorschriften folgenden Anforderungen genügen:
- Wand: $R'w = 45 \text{ dB}$, $LSM = - 7 \text{ dB}$,
Fenster: $R w = 40 \text{ dB}$, $LSM = - 12 \text{ dB}$
- Den Bauunterlagen gem. § 94 LBauO ist ein entsprechender Nachweis über die Gebäudekonstruktion ggfl. durch Prüfzeugnis beizufügen.
- 9.2 Bei der Gebäudeplanung und der Grundrißgestaltung sind, soweit zumutbar, Wohn-und Schlafräume an der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
10. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Grünordnungsplan i.S. des § 17 LPflG)
- 10.1 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten erhaltenswerten Bäume sowie die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Baum-, Strauch-, Busch- und Heckengehölzen sind dauern unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

- 10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist im Bebauungsplan eine Schutzpflanzung festgesetzt für die Gehölzarten der Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft zu verwenden sind. Der Aufbau der Schutzpflanzung ist aus dem Pflanzschema ersichtlich.
- 10.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Friedhofsanlage einschl. der Erweiterung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG nach Außen durch eine 3 m breite Sichtschutzpflanzung aus immergrünen Gehölzen dicht abzupflanzen. Diese Pflanzung ist durch Bäume II. Ordnung im Sinne des § 44 Nr. 1 b NachbarRG und durch " kleine " Bäume im Sinne des § 44 Nr. 1c NachbarRG aufzulockern. Für die Sichtschutzpflanzung einschl. Bäume sind folgende Gehölze zu verwenden:
- Immergrüne Gehölze:
- *Chamaecyparis nootkatensis pendula*/ Hänge-Nutka-Zypresse
 - *Contoneaster shic. floccosa*/ -
 - *Viburnum rhytidophyllum*/Schneeball
 - *Taxus baccata*/Eibe
 - *Picea omorica*/Fichte
 - *Thuja occidentalis*/ Lebensbaum
 - *Spiraea arquta*/-
 - *Potentilla fruticosa*/ Fünffingerkraut
 - *Berberis verrucosa*/-
 - *Pyracantha crenoserata* " Orang Glow " / Feuerdorn
 - *Taxus baccata* " Media Hicksii " /Eibe
- Bäume (mittelgroße und kleine)
- *Acer platanoides*/ Spitzahorn
 - *Betula pendula*/ Sandbirke
 - *Carpinus betulus*/ Hainbuche
 - *Quercus robur* " Fastigiata " / Säuleneiche
 - *Robinia peseudoacacia*"Decaisneana "
 - sowie die Arten " Monophylla ", " Monophylla Fastigata ",
 - " Sandraudiga " und " Umbraculifera "
 - *Sorbus aria*/ Mehlbeere
- 10.4 Die im Rahmen der Ausbau-und Detailplanung zu gestaltenden Grabfelder sind gegen-bzw. untereinander durch 1 m bis 1,50 m breite Pflanzungen aus immergrünen Gehölzen zu gliedern. Diese Pflanzung ist ebenfalls durch Bäume II. Ordnung bzw. durch " kleine " Bäume aufzulockern. Für die Pflanzung bzw. für die Bäume sind die unter Ziff. 10.3 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
- 10.5 Beiderseits der Haupteintragswege der Friedhofsanlage ist eine aufgelockerte Baumreihe (Bäume I und II. Ordnungsgröße) zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:
- *Acer platanoides*/Spitzahorn
 - *Quercus rubor*/ Stieleiche
 - *Carpinus betulus*/ Hainbuche
 - *Acer campestre*/ Feldahorn

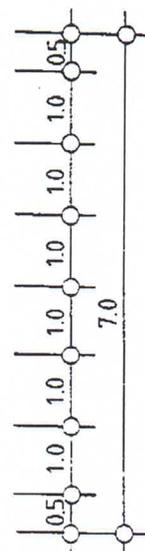
10.6

Für die im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Baumstandorte sind folgende Bäume II. Ordnung zu verwenden:

- *Acer platanoides* " Emerald Queen " / Spitzahorn
- *Fraxinus excelsior* " Diversifolia Den Bosch " / gemeine Esche
- *Quercus robur* " Fastigata " / Säuleneiche
- *Robinia pseudoacacia* " Decaisneana " (= *Rob. ambigua*) / Robinie
sowie die Arten " Monophylla ", " Monophylla Fastigiata "
und " Sandraudiga "

SCHUTZPFLANZUNG

8	8	9	9	9	8	8	8	8	8	9	9	9	8	9
5	5	8	8	3	8	5	8	2	8	8	6	8	5	8
6	8	1	8	6	8	7	5	8	6	8	5	8	2	8
8	5	7	5	8	4	8	8	5	8	6	8	5	8	7
1	8	8	6	8	7	8	3	8	8	2	8	8	6	8
6	8	4	8	9	5	9	9	9	5	9	9	5	9	8
8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9



BÄUME I. UND II. ORDNUNGSGRÖSSE

- | | | |
|---|-------------------------|--------------|
| 1 | <i>Acer platanoides</i> | (Spitzahorn) |
| 2 | <i>Quercus robur</i> | (Stieleiche) |
| 3 | <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| 4 | <i>Acer campestre</i> | (Feldahorn) |



STRAUCHARTIGE GEHÖLZE

- | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|
| 5 | <i>Prunus avium</i> | (Vogelkirsche) |
| 6 | <i>Corylus avellana</i> | (Hasel) |
| 7 | <i>Sambucus nigra</i> | (Holunder) |
| 8 | <i>Viburnum lantana</i> | (Wolliger Schneeball) |
| 9 | <i>Ligustrum vulgare</i> | (Liguster) |

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit §§ 123, 124 u. 129 Abs. 4 LBauO und dem § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)

- 11. Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen
- 11.1 Außenwände
- 11.11 Für die Gestaltung der abgehenden Außenwände von Wohngebäuden und Garagen sind heimische Materialien (wie Basalt, Schiefer, Putz und Tuff) erwünscht.
- 11.2 Dächer
- 11.21 Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28-45°.
- 11.22 Als Dacheindeckung ist ausschließlich dunkelgraues, schieferfarbenes Bedachungsmaterial zu verwenden. Garagen im Bauwuch oder an der Grenze sind grundsätzlich mit Flachdach zu errichten.
- 11.23 Drennen sind bis zu einer Höhe von 50 cm erlaubt. Diese Höhe ist zu messen am Außenmauerwerk von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Bezüglich Drennen und Dachneigung können bei Anbauten an benachbarte, bereits bestehende Gebäude und bei der Schließung von Baulücken mit Rücksicht auf gestalterische und städtebauliche Belange Ausnahmen zugelassen bzw. Abweichungen gefordert werden.
- 11.24 Zwerchgiebel in Form von Dreiecken mit einer Dachneigung von 28° - 45° und einer max. Breite von 0,3 Fassadenbreite sind zulässig.
- 11.25 Dachgauben mit rechtwinkelig auf das Hauptdach stoßenden Satteldächern mit einer Neigung von 28° - 45° sind zulässig mit max. Einzelbreite $b = 1,20$ m und einer Gesamtbreite aller Gauben von 0,4 der Dachbreite o.a. Traufe.
- 11.26 Zur Belichtung des nicht ausgebauten Dachraumes sind Dachgauben in Form von Dreiecken mit 28° - 45° Dachneigung und einer Einzelbreite von max. 1,20 m sowie einer Gesamtbreite aller Gauben von 0,4 der Dachbreite a.d. Traufe zulässig.
- 11.27 Dacheinschnitte und Dachloggien sind je Dachteilfläche bis zu einer Größe von insgesamt 40 % der senkrechten Dachprojektion zulässig.

C. Nachrichtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 6 BBauG)

12. Funde (§§ 16 - 21 DSchPflG)

12.1 Im südöstlichen Plangebiet, am Triacca Weg, ist eine ausgedehnte römische Siedlung bekannt geworden. Bei Erdarbeiten ist mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchPflG wird hingewiesen.

ausgefertigt:
56727 Mayen, den 8.2.1994
Stadtverwaltung Mayen


(Laux)
Oberbürgermeister



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Friedhoferweiterung "

Hat vorgelegen:

2 1. DEZ. 1982

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit altersher hat der Mensch dem Bestattungsort der Toten, als Zeuge der Fürsorge und des Gedächtnisses große Aufmerksamkeit geschenkt. Im christlichen Zeitalter entstand eine enge Bindung des Bestattungsortes mit der Kirche. Man bestattete die Toten teils in der Kirche, teils außerhalb um sie herum. So wurde der " Kirchhof " zum geweihten Ort, zum Gottesacker. Inmitten des städtischen Lebensraumes war damit eine enge Zusammengehörigkeit der Toten und der Lebenden im Schutze der Kirche geschaffen.

Sowohl die Zunahme der Bevölkerung als auch die beengten Verhältnisse innerhalb der Stadt führten 1784 zu einer Verlegung des " Kirchhofes " von der Pfarrkirche St. Clemens vor die Tore der Stadt nach St. Veit. Doch bereits 100 Jahre später war auch der neue Standort zu klein geworden. Um die Jahrhundertwende legte die Stadt Mayen am Katzenberger Weg, außerhalb der damaligen Ortslage einen neuen Friedhof an, der bis heute organisch erweitert werden konnte. Durch die voranschreitende bauliche Entwicklung ist der städtische Friedhof im Norden, Osten und Süden heute von Baugebieten eingeschlossen worden. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur noch im östlichen Bereich der Friedhofsanlage. Der Bestand und die Erweiterung des Friedhofes ist unter dem Aspekt einer Kultstätte des Menschen im öffentlichen Interesse. Für die planungsrechtliche Sicherung und die freiräumliche Gestaltung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Mayen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist der vorhandene Friedhof einschl. der im östlichen Bereich vorgesehenen Erweiterung dargestellt worden. In den Randbereichen des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan entsprechend der derzeit vorhandenen Nutzung Wohnbauflächen und in einem kleineren Teilbereich eine gemischte Baufläche vor. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan am Katzenberger Weg eine Gemeinbedarfsfläche für ein Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist in seinen Ausweisungen im Sinne des § 8 Abs.2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan im Bereich der Friedhoferweiterung eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße vor, die auf dem Gutachten des Generalverkehrsplanes der Stadt Mayen aus dem Jahre 1973 basiert. Die als Leitlinie auf dem Verkehrssektor beschlossene Planung sah für die Stadt Mayen zur Bewältigung der innerstädtischen Verkehrsströme einen sögen. II. Ring vor. In der Zwischenzeit wurde der Generalverkehrsplan fortgeschrieben. Nach dem neuen Verkehrskonzept ist der II. Ring in weiten Teilen, so auch

im Plangebiet " Friedhoferweiterung " nicht mehr notwendig. Zur Bewältigung des Binnenverkehrs soll zukünftig der Innenstadtring geschlossen im Zweirichtungsverkehr befahrbar werden. Die bereits vorhandene Ostumgehung (B 258 neu) übernimmt bereits heute zum Teil Binnenverkehrsfunktionen.

Darüber hinaus hätte der II. Ring im östlichen Stadtbereich durch Gebäudeabbrüche und Brückenbauwerke erhebliche Kosten verursacht und vorhandene Wohngebiete belastet. Auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene Straßentrasse wird daher verzichtet.

3. Erschließung und Versorgung

Die gesamte innerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung ist durch Stadtstraßen erschlossen. Lediglich für die im Südwestbereich vorgesehene Neubebauung ist eine Stichstraße erforderlich.

Die Friedhofanlage ist über die vorhandenen Stadtstraßen Katzenberger Weg bzw. Bannerberg und Friedlandstraße, die an die Koblenzer Straße angeschlossen sind, an das überörtliche und innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Für den Besucherverkehr sind insgesamt 48 Stellplätze im Bereich der Friedhofskapelle und außerhalb des Plangebietes im Bereich zwischen der Koblenzer Straße und dem Katzenberger Weg vorhanden. An- und Abfahrt unmotorisierter Besucher erfolgt durch das städtische Nahverkehrsnetz über eine Bushaltestelle im Bereich der Einmündung Katzenberger Weg / Koblenzer Straße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird im natürlichen Gefälle in die vorhandenen Sammler geleitet. Lediglich für die im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Neubebauung sind für die Be- und Entwässerung fachtechnische Ergänzungsentwürfe erforderlich, die gemäß § 49 LWG zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Gas ist ebenfalls gesichert. Durch die Friedhofsanlage führt eine Gas-Hochdruckleitung, deren Bestand im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist.

Zur Sicherung der Erschließung von Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt worden. Die Begünstigten sind im Textteil angegeben.

4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Die im Plangebiet vorhandenen Dauerkleingärten werden im Zuge der abschnittswisen Friedhoferweiterung gemäß den Darstellungen im

Hat vorgelegen:
21. DEZ. 1982
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

17

Flächennutzungsplan an die Pheripherie der Stadt (Dauerklein-
gartengebiet " Barbarastraße ") verlegt.

Die in den Randbereichen vorhandene bauliche Nutzung entspricht
hinsichtlich ihrer Art der im Flächennutzungsplan dargestellten
Bauflächen bzw. der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete.

Im südöstlichen Plangebiet am Triacca-Weg ist eine ausgedehnte
römische Siedlung bekannt geworden. Bei Erdarbeiten ist mit
weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Auf die Anzeige-,
Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchPflG wird
im Textteil, Abschnitt C (nachrichtliche Festsetzungen) hingewiesen.

Die vom Nettebach zum Hochbehälter Mayen-Ost führende Betriebs-
wasserleitung wird für Bundesbahnzwecke nicht mehr benötigt. Die
Freihaltung eines Schutzstreifens ist nicht mehr erforderlich.

5. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet wird im nordwestlichen Bereich von der
Koblenzer Straße (B 258) berührt. Die Koblenzer Straße hat
als Radiale im innerstädtischen Verkehrsnetz die Funktion einer
Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen der Verkehrszählung - GVP (24.4.80)
wurde für die Koblenzer Straße eine Querschnittsbelastung von ca.
12.000 Kfz/16 Std. ermittelt. Unter Berücksichtigung der für das
Jahr 2.000 prognostizierten Belastung wurden auf der Grundlage
der DIN 18005,-Teil 1 (1976) die Mittelungspegel für die Tag-
und Nachtstunden berechnet (Anlage 1). Danach werden sowohl die
im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch die im Mischgebiet (MI)
zulässigen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 sowie die Immissions-
grenzwerte nach den §§ 42/43 BImSchG überschritten.

In dem fraglichen Bereich grenzt die Bebauung unmittelbar an die
öffentliche Verkehrsfläche an. Lärmschutzeinrichtungen aktiver Art
sind daher nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen (Er-
haltung des Straßenraumes) nicht wünschenswert. Um einen wirk-
samen Immissionsschutz zu erzielen, sind Lärmschutzmaßnahmen
passiver Art notwendig. Nach der in der Anlage beigefügten Lärm-
schutzberechnungen sind im fraglichen Bereich bestimmte Anforde-
rungen an die Gebäudekonstruktion (Bewertetes Schalldämm-Maß
bzw. Luftschallschutz-Maß) zu stellen. Ein Entschädigungsan-
spruch im Sinne der §§ 41 und 42 BImSchG besteht nicht. Zur Durch-
setzung von Lärmschutzmaßnahmen ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1
Nr. 24 BBauG eine Fläche ausgewiesen worden, auf der "Vorkehrungen
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG " zu
treffen sind. Weiterhin sind in Verbindung mit § 11 Abs. 3 LBauO
in den textlichen Festsetzungen Maß und Umfang der Lärmschutz-
maßnahmen von Neu- und Umbauten, die nach dem § 91 ff LBauO ge-
nehmigungsbedürftig sind, festgesetzt worden. Zur Finanzierung der
passiven Lärmschutzeinrichtungen als Modernisierungsmaßnahme
können Zuschüsse nach dem ModEnG beansprucht werden.

Hat vorgelegen:

2 1. DEZ. 1982

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Bei der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich vorwiegend um bereits nach den bisher geltenden Festsetzungen der Baupolizeiverordnung bebaute Grundstücke. Lediglich im Südwestbereich des Plangebietes steht eine ca. 5.000 m² große Fläche, die durch eine Stichstraße vom " Bannen " erschlossen werden soll, für eine Neubebauung an.

Bei den nördlich des Triaccaweges gelegenen Gebäuden handelt es sich um eine in den 20iger Jahren entstandene und für diese Zeit typische Kleinsiedlungsbebauung, die nach den heutigen Maßstäben als erhaltenswert anzusehen ist. Durch Um- und Anbaumaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit sind diese in ihrer Architektur weitgehend verändert worden. Engere gestalterische Festsetzungen sowie die Festsetzung als städtebaulich erhaltenswerte Gebäude i.S. des § 39h BBauG sind rechtlich nicht mehr haltbar. Im Bebauungsplan soll daher durch das versetzte Führen der Baugrenze zumindest der ursprüngliche Baukörper in seiner städtebaulichen Wirkung erhalten werden, ohne nach den heutigen Wohnbedürfnissen notwendige Anbauten zu verhindern.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise richten sich nach der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie den Festsetzungen der Baupolizeiverordnung.

Bei der Eckbebauung Katzenberger Weg/ Pellenzstraße und Friedrich-Ebert-Straße/ Koblenzer Straße sind im Sinne des § 17 Abs. 10 BauNVO höhere als nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Werte über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke festgesetzt worden. Ein Teil der betroffenen und bebauten Grundstücke sind derart klein, daß bei den Nutzungsziffern nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Schließung von Baulücken bzw. ein Wiederaufbau unzumutbare architektonische und unerwünschte städtebauliche Lösungen ergeben würden. Weiterhin ist zur Existenzsicherung eines der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebes an der Ecke Koblenzer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße eine Abweichung vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung notwendig. Da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wurde aus den o.a. städtebaulichen Gründen i.S. des § 17 Abs. 10 BauNVO eine Abweichung vom § 17 Abs. 1 BauNVO notwendig.

Der städtische Friedhof hat z.Zt. eine Größe von ca. 62.000 m². Vorhandene und durch den Bebauungsplan bereitzustellende Erweiterungsflächen in der Größe von ca. 27.000 m² reichen aus, um den Wiederbe-

Hat vorgelegen:

2 1. DEZ 1982

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

legungsturnus von 20-25 Jahren bei einer Einwohnerzahl von 19.000 (Kernstadt) zu schließen. Die im südlichen und östlichen Bereich der vorhandenen Friedhofsanlage gelegenen Erweiterungsflächen können organisch an das vorhandene Friedhofswegenetz angeschlossen werden. Im südwestlichen Teil des Friedhofes in unmittelbarer Nähe der Parkplätze Bannerberg befindet sich die Leichenhalle mit Kapelle. Der alte Friedhofsteil ist mit festem Mauerwerk, Holz-oder Drahtzaun eingefriedet. Die Einfriedung wird verdeckt durch eine ca. 2 bis 3 m breite Schutzpflanzung. Das Erweiterungsgelände soll mit Drahtzaun eingefriedet werden und eine Randschutzpflanzung von ca. 3 m mit vorwiegend immergrünen Gehölzen erhalten. Ebenso sind die Grabfelder bzw. Grabreihen unter-und gegeneinander durch immergrüne Gehölzpflanzungen aufgelockert durch Baumstandorte zu gestalten. Eine Beeinträchtigung der Totenruhe durch die an den Friedhof angrenzende Bebauung ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur (vorwiegend offene Bauweise) und nach den bisherigen Erfahrungen nicht zu erwarten. Auf die Einhaltung eines bestimmten Mindestabstandes zwischen den Gräbern und der angrenzenden Bebauung wurde in Anlehnung an das Urteil des VG Frankfurt vom 11.11.1975 (Az.: N/2 E 5/75) verzichtet. Die bisherigen Untersuchungen des Gesundheitsamtes und die vorhandene Bodenstruktur lassen eine Gesundheitsgefahr für die Umgebung des Friedhofes nicht erkennen. Grundwasser wurde in den bisher belegten Grabfeldern nicht festgestellt. Bereits in geringer Tiefe ist eine Basaltlavaschicht vorzufinden, die bis an den Triaccaweg reicht.

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um ein im östlichen Kernstadtgebiet gelegenes Südhangelände, das vom Katzenberger Weg (260 m ü.NN) zunächst leicht und bei einer Höhe von 255 m ü.NN immer stärker zum Nettetal hin abfällt (230 m ü.NN). An der Bruchkante des Hanggeländes in der Höhe von 255 m ü.NN. befindet sich im Bereich der Privatgärten eine unterschiedlich breite Pflanzung die Errossions-und zum Teil Klima-bzw. Immissionschutzfunktionen übernimmt. Diese Pflanzung ist im Bebauungsplan aus den oben genannten Gründen als zu erhalten festgesetzt worden.

Als Fortsetzung dieser Pflanzung ist im Bereich der Friedhofsanlage eine Schutzpflanzung festgesetzt, die neben o.a. Gründen zur Einbindung der Friedhofsanlage in das Orts- und Landschaftsbild und zur inneren Gestaltung dient.

Der erhaltenswerte Baumbestand am Haupteingang des Friedhofes ist im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan ebenfalls berücksichtigt worden. Neben den bereits genannten Rahmenvorschriften ist im Bebauungsplan entlang den Hapterschließungswegen eine aufgelockerte Baumreihe festgesetzt, die zur besseren Orientierung Leitfunktion übernehmen soll. Im Bereich der vorhandenen Friedhofsanlage ist

Hat vorgelegen:

2 1. DEZ. 1982

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

20

diese Baumreihe vorhanden und im Zuge der abschnittsweisen Friedhofserweiterung zu ergänzen.

Weiterhin sind im Süden des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Basaltlavaabbaustelle größere zusammenhängende Hecken- und Baumbestände der Pioniergeholzstufe vorhanden, die zum Lebensraum der örtlichen Vogelwelt geworden ist. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan ebenfalls als erhaltenswert festgesetzt worden.

Zur Gestaltung und Abschattung sind für die innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesenen öffentlichen Parkstände Baumstandorte festgesetzt.

Aufgrund der im Plangebiet zutage tretenden Basaltgesteine, die in Lavaströmen vulkanischen Ursprungs vorkommen, wurde zur Bestimmung der natürlichen Pflanzengesellschaft von Basaltverwitterungsböden ausgegangen. In Anlehnung an die hier vorgefundene Vegetation sind für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen die im Textteil aufgeführten Gehölzarten der Eichen- Hainbuchenwald-Gesellschaft zu verwenden. Aus Pietätsgründen konnte bei der Randschutz- und Gliederungspflanzung der Friedhofsanlage auf immergrüne Gehölze nicht verzichtet werden. Im Bebauungsplan sind jedoch Zusatzmaßnahmen festgesetzt, um einen monotonen Eindruck zu vermeiden und ein möglichst landschaftstypisches Ortsbild zu erzielen.

Bei der Bestimmung der Gehölzarten für die in den Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden die in der Straßenbaumliste der Gartenbaumeister als geeignet bezeichneten Arten zugrunde gelegt.

Am Triaccaweg ist im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 4.000 m² ausgewiesen, der über die Plangebietsgrenzen hinaus auch dem westlich gelegenen Baugebiet Bannerberg dienen soll. Eine fußläufige Verbindung vom Bannerberg zum Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Konflikte, die normaler Weise bei einer unmittelbaren Anordnung von Kinderspielplatz und Friedhof auftreten, können im vorliegenden Fall nicht gesehen werden. In der Anlage 2 sind die zu erwartenden Immissionen unter Berücksichtigung der Topographie und des ca. 20 m breiten Pflanzbereiches berechnet worden. Die Berechnung geht von der ungünstigen Annahme aus, daß Kinder den für Industriegebiete als oberer Grenzwert anzusetzenden Schalleistungspegel von 65 dB(A) verursachen. Am friedhofsnächsten Punkt wird bei freier ungehinderter Schallausbreitung ein Mittelungspegel von 56 dB(A) erreicht. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Bepflanzung vermindert sich der Mittelungspegel um 11 dB(A) bzw. 2 dB(A) auf insgesamt 43 dB(A), also ein Wert, der nachts in reinen Wohngebieten gefordert wird. Die Friedhofsruhe wird somit gewährleistet.

7. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch diese städtebauliche Maßnahme werden die nachstehenden überschläglich ermittelten Kosten (Stand 1981) entstehen:

Hat vorgelegen:

2 1. DEZ. 1982

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

dn

A. FRIEDHOFSERWEITERUNG

1. Grunderwerb	350.000,-- DM
2. Öffentl. Stellplätze	35.000,-- DM
3. Friedhofsgestaltung	405.000,-- DM
4. Fußweg und Treppenanlage	250.000,-- DM
5. Entwässerung	<u>1.800.000,-- DM</u>
	2.840.000,-- DM

B. KINDERSPIELPLATZ

1. Grunderwerb	60.000,-- DM
2. Gestaltung	<u>50.000,-- DM</u>
	110.000,-- DM

C. BAUGEBIET

1. Straßenbau und Beleuchtung	200.000,-- DM
2. Ver- und Entsorgung	<u>100.000,-- DM</u>
	300.000,-- DM

Die Deckung des Aufwandes für die Friedhofserweiterung ist durch die Bereitstellung von Finanzmitteln im Haushaltsplan sicherzustellen.

Der Aufwand für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG soll durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. gültiger Satzung gedeckt werden. Ebenso sind die Kanalbaukosten gemäß gültiger Satzung zu veranlagern.

8. Planverwirklichung

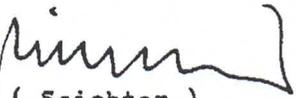
Für die im Bebauungsplan ausgewiesene Neubebauung ist ein Bodenordnungsverfahren im Sinne des § 45 ff BBauG erforderlich.

Zur Sicherung des notwendigen Grunderwerbs für die Friedhoferweiterung hat die Stadt Mayen mit der Satzung vom 17.8.1965 in der Fassung vom 15.12.1965 ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BBauG begründet.



5440 Mayen, den 23. September 1982
Stadtverwaltung Mayen

In Vertretung:


(Seichter)
Bürgermeister

Hat vorgelegen:
2 1. DEZ. 1982
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

22

Lärmschutzberechnung

zum Bebauungsplan " Friedhofserweiterung "(hier: Koblenzer Str.- B 258)

1. Verkehrsbelastung

DTV₁₉₈₀ = 12.392 Kfz (688) - Verkehrszählung vom 24.4.1980
DTV₂₀₀₀ = 13.631 Kfz (757) - RAL-Q 4.2.2
 $M_{tPkw} = 724, M_{n Pkw} = 161$
 $M_{tLkw} = 43, M_{n Lkw} = 9$ - DIN 18005, Teil 1

2. Mittelungspegel

Tag: L_{Am} (Pkw) = 59,56 dB(A)
 L_{Am} (Lkw) = 61,81 dB(A)
 L_{Am} (25m) = 63,80 dB(A) - DIN 18005, Teil 1
Nacht: L_{Am} (Pkw) = 53,03 dB(A)
 L_{Am} (Lkw) = 55,02 dB(A)
 L_{Am} (25m) = 57,10 dB(A) - DIN 18005, Teil 1
WA: L_{Am} (13m) = 68/61 dB(A)
MI: L_{Am} (8m) = 69/62 dB(A) - DIN 18005, Teil 1

Die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 (WA- 55/45, MI-60/50) sowie die Immissionsgrenzwerte nach den §§ 42/43 BImSchG (WA - 60/50, MI - 65/55) werden überschritten.

3. Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich IV - Erg. Best. DIN 4109
Wand: $R'_w = 45$ dB - Erg. Best. DIN 4109
 $LSM = -7$ dB - SchallschVO
 $FG = 250$ kg/m² - Erg. Best. DIN 4109
Fenster:
 $R_w = 40$ dB - Erg. Best. DIN 4109
 $LSM = 12$ dB - SchallschVO
 $SSK = 4$ - VDI 2719

Lärmschutzberechnungzum Bebauungsplan " Friedhofserweiterung" (hier: Kinderspielplatz Triaccaweg)

1. Flächen- und Abstandsermittlung

$$\begin{array}{ll}
 F_1 = 580 \text{ m}^2 & A_1 = 37 \text{ m} (\cdot 0,7 = 26 \text{ m} > 25) \\
 F_2 = 560 \text{ m}^2 & A_2 = 36 \text{ m} (\cdot 0,7 = 25 \text{ m} > 24) \\
 F_3 = 560 \text{ m}^2 & A_3 = 53 \text{ m} (\cdot 0,7 = 37 \text{ m} > 24) \\
 F = 1.700 \text{ m}^2 &
 \end{array}$$

2. Berechnung der Einzelschallquellen

$$\begin{aligned}
 L_{WA 1} &= 65 + 10 \lg 580 \\
 &= 65 + 28 \\
 &= 93 \text{ dB(A) }
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_{WA 2,3} &= 65 + 10 \lg 560 \\
 &= 65 + 27 \\
 &= 92 \text{ dB (A) }
 \end{aligned}$$

3. Mittelungspegel bei ungehinderter Schallausbreitung

Fläche	L_{WA} (dB(A))	s_m (m)	L_{Am} (dB(A))
1	92	37	53
2	92	36	52
3	92	53	48
			56

4. Lärmpegelminderung durch örtliche Verhältnisse

24

4.1 Topographie

$$d = 17,5 \text{ m}$$

$$d + e = 37,5 \text{ m}$$

Gewählt: $\Delta L = 11 \text{ dB(A)}$; $z = 0,1$

$$h_s = \sqrt{\frac{0,1}{\frac{1}{17,5} \frac{1}{37,5}}} = \sqrt{1,19}$$

$$h_s = 1,09 \text{ m}$$

$$h = 1 + \frac{(1,6 - 1) \times 17,5}{37,5} + 1,09$$

$$h = 1 + 0,28 + 1,09$$

$$h = 2,37 \text{ m (} h_{\text{vorh.}} \cong 2,00 \text{ m)}$$

4.2 Bepflanzung

20 m breite dichte Hecken-bzw. Feldgehölze

Die Pegelminderung ΔL nach VDI 2573 beträgt ca. 2 dB(A)

4.3 Gesamtpegelminderung

$$L_{Am} = 56 - 11 - 2 = 43 \text{ dB(A)}$$

S a t z u n g

über den Bebauungsplan " Friedhofserweiterung "

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 22.9.1982 aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGB1. I S.2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770) und §§ 123, 124 u. 129 Abs. 4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit der achten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet " Friedhofserweiterung " liegt in der Gemarkung Mayen, Flur 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes beginnt im Norden an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/ Koblenzer Str. (Nordostecke von Straßenflurstück 10/4) und verläuft in östlicher Richtung entlang der Südgrenze der Koblenzer Straße (Flurstück 101/1 und 101/2) bis zur Nordwestecke von Flurstück 29/6 und von hier weiter in südöstlicher Richtung entlang der Nordostgrenze des Katzenberger Weges (Flurstück 29/5) bis zur Westecke von Flurstück 30/27. Von hier verläuft die Begrenzung in nordöstlicher Richtung entlang der Nordwestgrenze von Flurstück 30/27 bis zur Nordecke des Flurstückes und biegt hier in südöstlicher Richtung ab und verläuft entlang den Nordostgrenzen der Flurstücke 30/27, 30/28 und 1438/30 und in geradliniger Verlängerung die Pellenzstraße (Flurstück 590/36) überquerend bis zur Südostgrenze der Pellenzstraße. Hier verläuft die Begrenzung in südwestlicher Richtung entlang der Südostgrenze der Pellenzstraße (Flurstück 590/36) bis zum Katzenberger Weg (nördlichste Ecke von Flurstück 63/75) und weiter in südöstlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Katzenberger Weges (Nordgrenzen der Flurstücke 63/75, 81/1 und 86/1) bis in Höhe der Nordostecke der Germanenstraße (Flurstück 138/186). Hier im rechten Winkel den Katzenberger Weg (Flurstück 63/75) überquerend bis zur Nordostecke der Germanenstraße (Flurstück 138/186) und weiter in südöstlicher Richtung entlang der Nordostgrenze der Germanenstraße bis in Höhe der Ostecke von Flurstück 138/167, die Germanenstraße hier im rechten Winkel überquerend bis zur Ostecke von Flurstück 138/167. Von hier läuft die Begrenzung in südwestlicher Richtung entlang der Südostgrenze der Flurstücke 138/167 und 161/16 bis zur Nordwestecke von Flurstück 1375/161 und weiter in östlicher und südöstlicher Richtung entlang den Nord- bzw. Nordostgrenzen der Flurstücke 1375/161 und 1339/156. Von hier aus verläuft die Begrenzung in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Triaccaweges (Flurstück 186/26, 183/4, 241/16, 241/3) und der Straße " Im Bannen " (Flurstück 186/26) bis zur Westgrenze von Flurstück 252/4, hier weiter in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze von Flurstück 252/4 bis zu deren Nordwestecke und weiter in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze von Flurstück 252/4 bis zur Westgrenze

von Flurstück 790/242. Von hier verläuft die Begrenzung in nördlicher Richtung entlang den Westgrenzen der Flurstücke 790/242, 287/20 und 288/9 bis zur Südecke von Flurstück 288/1. An der Südgrenze dieses Flurstückes entlang in westlicher Richtung bis zur Westecke von Flurstück 288/1 und weiter in nördlicher Richtung entlang den West- und Nordwestgrenzen der Flurstücke 288/1, 289/15, 289/13, 294/26 und 294/36 bis zur Nordwestecke von Flurstück 294/36. Weiter in nordwestlicher Richtung entlang der Nordostgrenze der Straße "Bannerberg" (Flurstücke 294/29 und 294/31) bis zur Straßenecke Bannerberg/ Friedrich-Ebert-Straße. Von hier entlang der Ostgrenze der Friedrich-Ebert-Straße (Flurstück 10/4) in nördlicher Richtung verlaufend zurück zum Ausgangspunkt an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Koblenzer Straße (Nordostecke von Flurstück 10/4)

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

Teil 1 - Planurkunde

Teil 2 - textliche Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 4

Außerkräftreten bestehender Vorschriften

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung treten in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen der Baupolizeiverordnung der Stadt Mayen vom 6. Oktober 1959, über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und des Fluchtlinienplanes " Katzenberg " vom 15.5.1959 sowie des Bebauungsplanes " Katzenberger Weg " vom 9.12.1963 außer Kraft.

ausgefertigt:
56727 Mayen, den 8.2.1994
Stadtverwaltung Mayen


(Laut)
Oberbürgermeister

