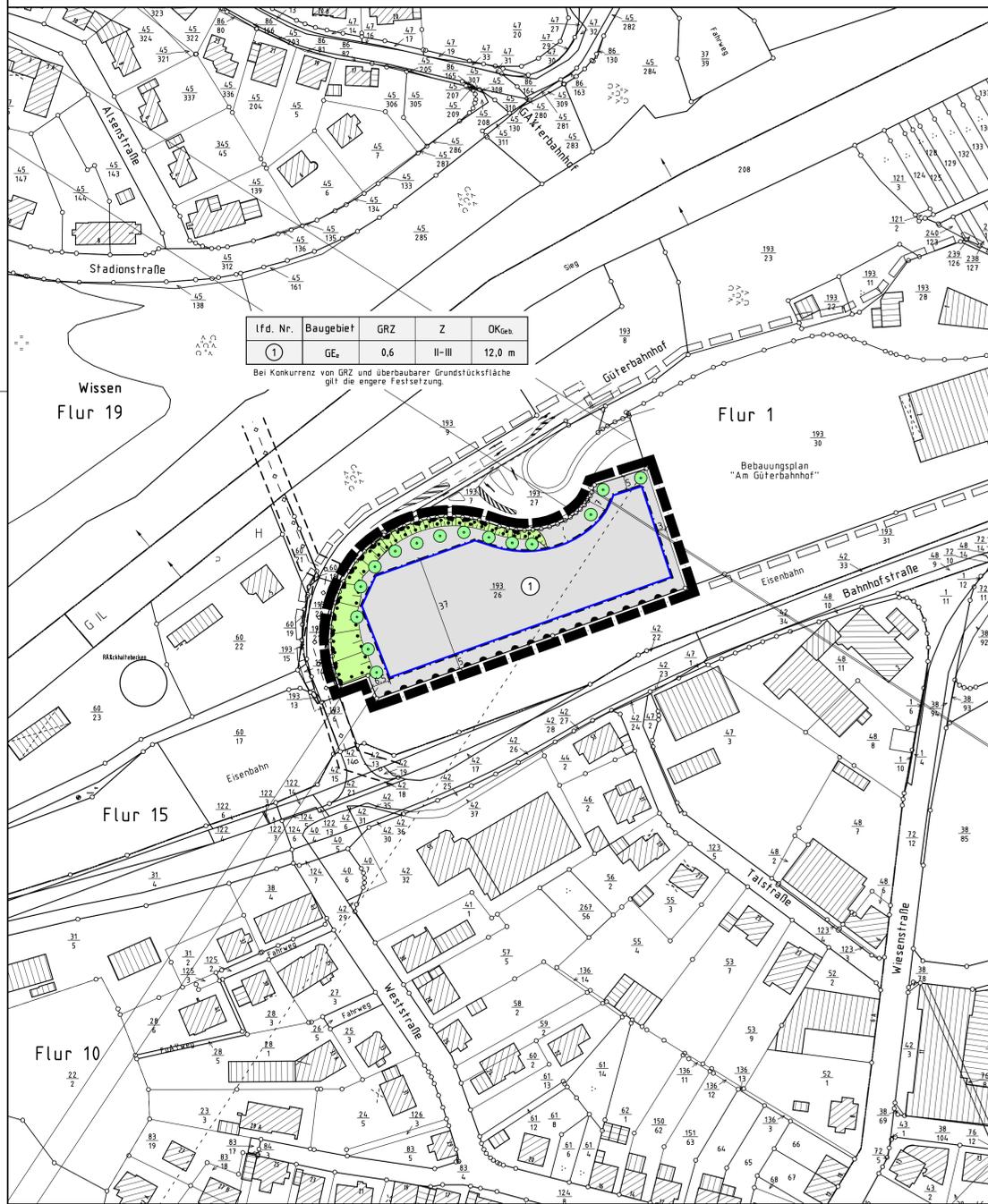


Verbandsgemeinde Wissen, Stadt Wissen

Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzuchtverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

1 Zeichenerklärung

- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 **GEa** eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Roboden; hier: **OKgeb**
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 unterirdisch: Gasfernleitung Nr.7/188/2 DN 150 einschl. Begleitkabel der Ruhrgas AG/Gas-Union GmbH, Schutzstreifenbreite 8m (4m beidseits der Leitungssache)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wissen nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wissen als Randsortiment anbieten. Die Bestimmungen gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
 - 2.3.2 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben), in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und - die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
 - 2.4 Gemäß § Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: PKW-Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig.
 - 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 - 2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 - 2.6.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß 2.6.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach 2.6.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
 - 2.6.2 Je Symbol ist ein großkröniger Laubbaum der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm): Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Carpinus betulus – Hainbuche, Quercus robur – Stieleiche, Acer campestre – Feldahorn, Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgesetzten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO:
 - 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselleuchtung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
 - 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO:
 - 3.2.1 PKW-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung) wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -umfahrungen werden hiervon nicht erfasst.
 - 3.2.2 Mind. 30 % der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die nach Bauplanungsrecht festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
 - 3.2.3 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
 - 3.3 Artenlisten (Auswahl):
- | Artenliste 1 (Bäume): | | | |
|-----------------------|--------------|------------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Quercus robur | - Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Aesculus hippocastanum | - Kastanie |
| | | Juglans regia | - Walnuss |
- | Artenliste 2 (Sträucher): | | | |
|---------------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenrösche |
| Corylus avellana | - Hasel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Rosa canina | - Hundrose |
| Crataegus laevigata | - Stachelhrose | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
- | Artenliste 3 (Kletterpflanzen): | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Clematis montana, vitalba | - Clematis, Waldrebe | Lonicera caprifolium | - Geißblatt |
| Clematis-Hybriden | - Clematis, Waldrebe | Polygonum auberti | - Kletterkirsche |
| Hedera helix | - Efeu | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt | Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein | | |

4 Hinweise

- 4.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird auf Folgendes hingewiesen:
- Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signallöhmer benutzt. Entscheidungansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnhofsseite hin:**
Bei der Bepflanzung zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappel), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.
- Instandhaltung von Brücken und Durchlässen**
Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
- Zugang zu Brücken und Durchlässen**
Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer**
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.
- Vorflutverhältnisse (Bahnschleusen)**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie**
Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsluft- und -schultern, Mast- und Signalmaststrukturen, etc.) sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.
- Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.**
Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedigung in diesem Bereich mit daher mit einem angemessenen Gitter versehen werden.
- Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen:**
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

4.2 Sortimentsliste -Abschließende Auflistung der in der Stadt Wissen zentrenrelevanten Sortimente -

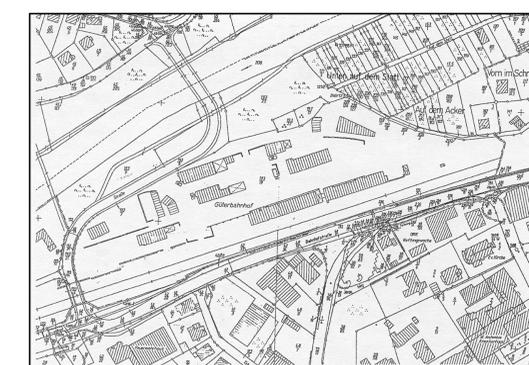
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon natver-sorgungs-relevant
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	x
Reformwaren	47.29.0 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln; hier nur: Einzelhandel mit Reformwaren	x
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungs-mittel)	47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel	x
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt; hier nur: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	x
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	47.73	Apotheken (Arzneimittel)	
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	47.76.1 (tlw.)	Blumen, Pflanzen (nicht aber: Sämereien und Düngemittel)	x
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	x
Parfümerie- und Kosmetikartikel	47.75	Parfümerieartikel, Drogerieartikel	x
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
optische und akustische Artikel	47.78.1	Augenoptiker	
	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
Baby-/Kleinkindartikel (ohne Kinderwagen)	47.78.9 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt; hier nur: Baby- und Kleinkindartikel nicht aber: Kinderwagen, Kindermöbel	
Schuhe	47.72.1	Schuhe	
Lederwaren, Koffer und Taschen	47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
Uhren, Schmuck	47.77	Uhren und Schmuck	
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
Fotografieartikel, Video	47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse	
Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe	47.64.2 (tlw.)	Sportartikel (nicht aber Campingartikel und Campingmöbel)	
	47.71	Bekleidung	
	47.72.1	Schuhe	
Fahrräder	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
Spielwaren und Bastelartikel	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
	47.78.9	Einzelhandel mit Waffen und Munition	
	47.51.0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderei, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Münzen und Geschenkartikeln	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	x
	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
Geschenkartikel	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Münzen und Geschenkartikeln	
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
Handarbeitsbedarf	47.51.0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderei, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	47.51.0	Einzelhandel mit Haushaltstextilien	
	47.53.0	Einzelhandel mit Heimtextilien	
Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör)	47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)	
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungsbedarf	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten	
Tierhaltung, Tiere und zoologische Artikel	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und Tieren	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Vermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat Wissen hat am _____ gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Öffentliche Auslegung**
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3. **Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Güterbahnhof“ ist der Kreisverwaltung Altenkirchen nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Genehmigung vorgelegt worden.
- 5. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Kreisverwaltung Altenkirchen vom _____ Aktzeichen: _____ genehmigt worden.
- 6. Die Erteilung der Genehmigung ist am _____ in der Rhein-Zeitung bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- 7. **Ausfertigung**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06443 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 02.12.2013
11.12.2013

Verbandsgemeinde Wissen, Stadt Wissen
Bebauungsplan "Am Güterbahnhof" 1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Entwurf

Bearbeitet: Späth
CAD: Roefling
Maßstab: 1 : 1.000