

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **BEBAUUNGSPLAN "BAHNPARALLELE WISSEN"** **- 2. Änderung -**

#### STADT WISSEN

---

---

#### A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Bundesnaturschutzgesetz / Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

in der jeweils gültigen Fassung

#### B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

##### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Überdeckung der B 62 und des Bahnhofsgeländes ( Ebene 1 ) sowie die Flächen zwischen B 62 und Rathausstraße ( Ebene 0 ) werden als Kerngebiet (MK1) festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1 ( Ebene über B 62 und Bahnanlagen ) sind nur Nutzungen gem. § 7 Abs. 2, Nr. 1,2,3 und 4 BauNVO zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Wohnungen sind an der Rathausstraße erst ab dem 1.OG allgemein zulässig.

Die jeweils zur Rathausstraße, zur Schloßstraße und zur B 62 hin gewandte Gebäudezeile innerhalb des Geltungsbereiches wird als Kerngebiet (MK2) festgesetzt.

Wohnungen sind auf der Fläche MK 2 erst ab dem 1.OG allgemein zulässig.

Im Geschoß unmittelbar über Höhe der Rathausstraße sind Wohnungen nicht zulässig.

Die zur Bahnhofstraße hin gewandte Gebäudezeile innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischbaufläche (MI) festgesetzt.

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Sanierungsbereich Kerngebiet' gelten für das Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße weiterhin.

Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan 2. Änderung 'Bahnparallele Wissen' sind im Bebauungsplan 'Sanierungsgebiet Kernbereich' fortzuschreiben.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Kerngebietes MK 1 wird mit 1,0 festgesetzt.

Als maßgebende Gebäudehöhe wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen mit max. 12,00 m gegenüber der Rathausstraße festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen gegenüber der Bahnhofstraße / Maarstraße wird mit max. 10,00 m festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen im Eingangsbereich der Bahnhofsgalerie von der Rathausstraße aus wird eine Traufhöhe von max. 20,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird als der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und Außenkante Mauerwerk definiert.

## 1.3 Bauweise

Im Kerngebiet MK1 wird 'geschlossene Bauweise' festgesetzt.

## 2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB sowie § 86 Abs. 6 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17LPflG

2.1 Die entlang der Rathausstraße im Bereich des Busbahnhofs vorhandenen Linden sind zu verpflanzen ( Vermeidungsmaßnahme ). Die 11 Bäume sind fachgerecht im Bereich des Kreisels und des Einmündungsbereiches Rathausstraße / Kreisel wieder zu pflanzen ( § 9, Abs 1, Nr25 BauGB).

2.2 Die im Rahmen der Verlegung der B 62 und der damit verbundenen Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr benötigten Verkehrsflächen im westlichen Teil des Untersuchungsraumes zwischen B62 und den Gleisanlagen, südlich der B 62, im Kreuzungsbereich Rathausstraße / Bahnhofstraße und am Kreisel sind zu entsiegeln und für die Bepflanzung fachgerecht herzurichten. (Ausgleichsmaßnahme, § 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB)

2.3 Als Ausgleichsmaßnahme für entfallene Gehölze im Bereich des heutigen Bahnhofs werden im Einmündungsbereich Oststraße / Rathausstraße 3 Linden ( Tilia cordata 'Erecta', Hst. 3xv mB., 16/18) und zwischen B 62 und den Gleisen (östlich des Kreisels) 2 Linden ( wie vor) gepflanzt. Der Innenbereich des Kreisels ist mit 1500 Stck. Kriechspindel (Euonymus fortunei 'Gracilis', 2xv, m TB 15/20 ) und mit Efeu (Hedera helix) zu begrünen

Nordöstlich und nordwestlich des Kreisels sind folgende Sträucher in Art und Umfang zu pflanzen:

30 Stck. Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), 2 x v, o.B. 60 - 100

30 Stck. Deutzia "Mt, Rose" (Deutzie) 2 x v, o.B. 60 - 100

30 Stck. Amelanchier lamarckii (Felsenbirne) 2 x v, o.B. 60 - 100

30 Stck. Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 2 x v, o.B. 60 - 100

30 Stck. Spiraea albiflora	(Weiße Zwergspiere)	2 x v, o.B. 30 - 40
30 Stck. Weigela "Eva Rathke"	(Weigelie)	2 x v, o.B. 60 - 100
30 Stck. Rosa i.S		

- 2.4 Aus gestalterischen Gründen sind im Untersuchungsraum 46 Stck. Winterlinden ( *Tilia cordata* 'Erecta', Hst. 3xv mB. 16/18 an folgenden Stellen zu pflanzen: Beidseitig der Bahnhofstraße als Baumreihen bis zur Maarstraße. Zwischen Maarstraße und Rathausstraße sind bis zum Kreisel und beidseitig der Zufahrt zur Hügelstraße diese Bäume zu pflanzen.
- 2.5 Für alle geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist die DIN 18916 anzuwenden. Danach muß bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Baum betragen. Der Untergrund muß darüberhinaus ebenfalls gemäß DIN 18916 eine durchwurzelbare Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> pro Baum betragen.

### 3.0 Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9, Abs.1, Nr 24 BauGB in Verbindung mit 16. BImSchV

(siehe hierzu: 'Schalltechnische Untersuchung zur Weiterführung der Bahnparallele Wissen im Zuge der B 62 Bereich Bahnhof- / Rathausstraße' vom Oktober 1994 und 'Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „ Bahnparallele Wissen - 2. Änderung“ im Zuge der B 62' vom März 1998)

Im Bereich der

Bahnhofstraße: Nrn. 9a, 9, 7, 5, 3 und des Grundstücks Flur 4, Flurstück 17 /5 (teilweise), (gesamte Bauzeile, Ergänzung des Bebauungsplanes 'Sanierungsgebiet Kernbereich')

Maarstraße: Nrn. 1, 2, ( Ergänzung des Bebauungsplanes 'Sanierungsgebiet Kernbereich')

Rathausstraße: Nrn 19, 21, 23

Schloßstraße: Nrn. 2, 3, 5, 7

sind Fenster der Schallschutzklasse 2 und 3 mit bewerteten Schalldämmmaßen von  $R'_w = 30 - 39$  dB gemäß Anlage ( 6.1 - 6.7 aus der 'Schalltechnischen Untersuchung ' ) einzubauen.'

Dies gilt für bestehende Gebäude und für Neubauten in den bezeichneten Bereichen.

Hierbei ist berücksichtigt, daß an dem Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 1 und Rathausstraße Nr. 20 gegenüber der vorangegangenen Untersuchung die Anspruchsvoraussetzung auf passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 'Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „ Bahnparallele Wissen - 2. Änderung“ im Zuge der B 62' vom März 1998 entfällt.

Wenn Parkplätze auch an nahegelegene Gaststätten sowie auch an das Kultur- und Freizeitzentrum vermietet oder entsprechend abgelöst werden, sind unter Berücksichtigung des verschärften Beurteilungsverfahrens der VDI - Richtlinie 2058 für die Nachtzeit ( 22.00 bis 6.00 Uhr ) ( 'lauteste Nachtstunde' ) Richtwertüberschreitungen entlang der Rathausstraße nicht auszuschließen ( bei Abfahrt von 12 PKW in der 'lautesten Stunde' ).

Falls entsprechende Parkplätze zur Vermietung oder Ablösung benötigt werden, sind diese im Untergeschoß unterzubringen. In diesem Falle darf diese Ebene zur Rathausstraße hin keine offenen Flächen besitzen.

Sollte diese Stellplatzzahl nicht ausreichen und ggf. weitere Stellplatzflächen benötigt werden, sind diese in der 1. Ebene zu wählen. In diesem Falle ist auch die Außenfassade der 1. Ebene zur Rathausstraße hin zu schließen.

Zur Vermeidung störender Geräusche im Bereich der spiralförmigen Auffahrt durch quietschende Reifen ist die Auffahrt selbst mit einer Aussenfassade zu versehen. Diese kann auch aus lichtdurchlässigem Material bestehen. Das Schalldämmmaß der oben beschriebenen Außenfassade sollte jedoch  $R'_{w} > 20$  dB betragen.

Wissen, .....1998

.....  
- Der Stadtbürgermeister -

