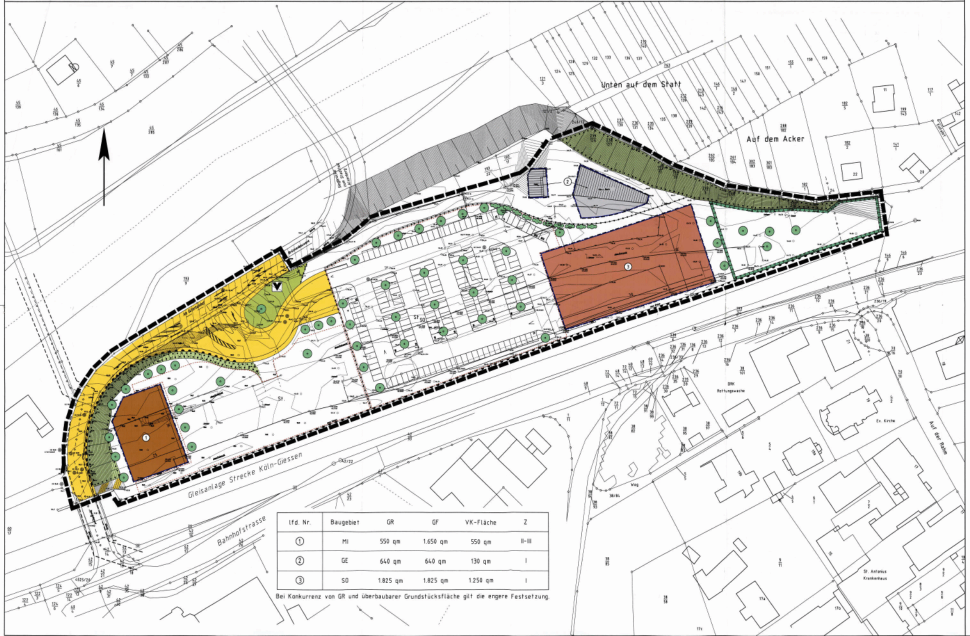
Verbandsgemeinde Wissen, Stadt Wissen

Bebauungsplan

"Am Güterbahnhof"



lfd. Nr.	Baugebiet	GR	GF	VK-Fläche	Z
①	MI	550 qm	1.650 qm	550 qm	II-III
②	GE	640 qm	640 qm	130 qm	I
③	SO	1.825 qm	1.825 qm	1.250 qm	I

Bei Konkurrenz von GR und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. I S. 365)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl.1	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	141/1	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI	Mischgebiet; es gilt 2.1.1
1.2.1.2	GE	Gewerbegebiet; es gilt 2.1.2
1.2.1.3	SO	Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauGB; es gilt 2.1.3
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GF	Geschossfläche als Höchstmaß; es gilt 2.2
1.2.2.2	GR	Grundfläche als Höchstmaß; es gilt 2.3
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
1.2.2.4	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1	🟨	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.2.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.2.2		Gehweg (Treppe)
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	🟩	Grünflächen
1.2.5.1	V	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
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		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Annex-Festsetzung analog von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB); zu den Maßnahmen vgl. 2.4
1.2.6.2	●	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.2
1.2.6.3		Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß 2.5.3
1.2.6.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.1.1	St	Stellplätze zu dem jeweiligen Baugebiet
1.2.7.2		unterirdisch: Fernwasserleitung DN 200, WKA
1.2.7.3		unterirdisch: Gasfernleitung Nr.7/188/2 DN 150 einschl. Begleitkabel der Ruhrgas AG/Gas-Union GmbH, Schutzstreifenbreite 8m (4m beidseits der Leitungsachse)
		Die Festsetzung nach 1.2.7.2 und 1.2.7.3 beinhalten ein Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.
1.2.7.4		Isohypsen (Urgelände)
1.2.7.5		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

2.1.1.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:

Tankstellen sind unzulässig.

2.1.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO:

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.1.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO:

Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zulässig: Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsverkaufsflächen der Sortimentshauptgruppen

- Bekleidung, Textil
- Sport, Spiel, Hobby
- Unterhaltungselektronik, Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte
- Schuhe
- Elektrogeräte und Leuchten sowie
- Einrichtungsbedarf, Möbel

sowie nicht-innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der folgenden Aufzählung:

- Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Getränkemärkte (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, KFZ und Zubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Düngemittel, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sanitärerzeugnisse, Torf, Werkzeuge und Zäune

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Einzelhandelsverkaufsflächen sind im Übrigen nur im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und auf max. 1/3 der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche GF=1650qm, also auf max. 550qm zulässig.

2.1.2 Gewerbegebiet

2.1.2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche max. 20% der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche GF=640qm, also rd. 130qm einnimmt.

2.1.2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.3 Sondergebiet

2.1.3.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO:

Innerhalb des Sondergebietes SO ist zulässig: Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („WZ 93") mit einer Gesamtgeschossfläche von max. 1.825qm und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250qm.

Zulässig sind folgende Warensortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Kosmetische Artikel, Körperpflegemittel sowie sonstige Gebrauchsgüter im Sinne von Wasch- und Reinigungsmitteln auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250qm

Der Anteil der Kosmetischen Artikel und der Körperpflegemittel wird auf max. 2% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2.1.3.2 Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen - einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.

2.1.4 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind PKW-Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4)S.3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf in allen Baugebieten durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen.

2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.5.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gilt 2.5.2.

2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen 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.

2.5.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Überhälter:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus pyraster – Wildbirne
Rosa canina agg. – Hundsrose
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren im Abstand von jeweils 1,0 - 1,5 m.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1)1 LBauO:

3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe 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 Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1)3 LBauO:

3.2.1 PKW-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung) wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und -umfahrten 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	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis montana, vitalba		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
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 Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche 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 Bahnseite hin:
Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), 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 (Bahnseitengraben)
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, Böschungsfuß und -schultern, Mast- und Signalfundamenten, 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 Einfriedung in diesem Bereich mit daher mit einem engmaschigen 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Wissen hat am 20.03.2002 gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 20.03.2002 vom Stadtrat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB erfolgte vom 13.05.2002 bis einschließlich 24.06.2002. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3(2) BauGB wurde am 01.10.2002 beschlossen.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

3. 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 03.02.2003 bis einschließlich 02.03.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 15.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Güterbahnhof" ist der Kreisverwaltung Altenkirchen nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom [illegible] zur Genehmigung vorgelegt worden.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 16.01.04, Aktenzeichen: 60/610-13-08, genehmigt worden.

Wissen, den 02.03.04 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

7. Die Erteilung der Genehmigung ist am 06.02.04 in der Rhein-Zeitung bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

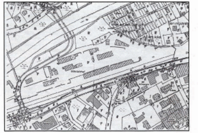
Wissen, den 02.03.04 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

8. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wissen, den 16.12.03 Dienstsiegel / Michael Wagener (Bürgermeister)

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
16.01.2004 Az 60/610-13-08
Kreisverwaltung Altenkirchen
Im Auftrag:
(Neeb)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Verbandsgemeinde Wissen, Stadt Wissen
Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"

Satzung

Stand:	18.06.01 / 10.08.01
	19.03.01 / 18.04.02
	11.11.02 / 15.10.03
Bearbeitet:	Fischer/Schade
CAD:	Bell/Kalusche/Itzk
Maßstab:	1:500