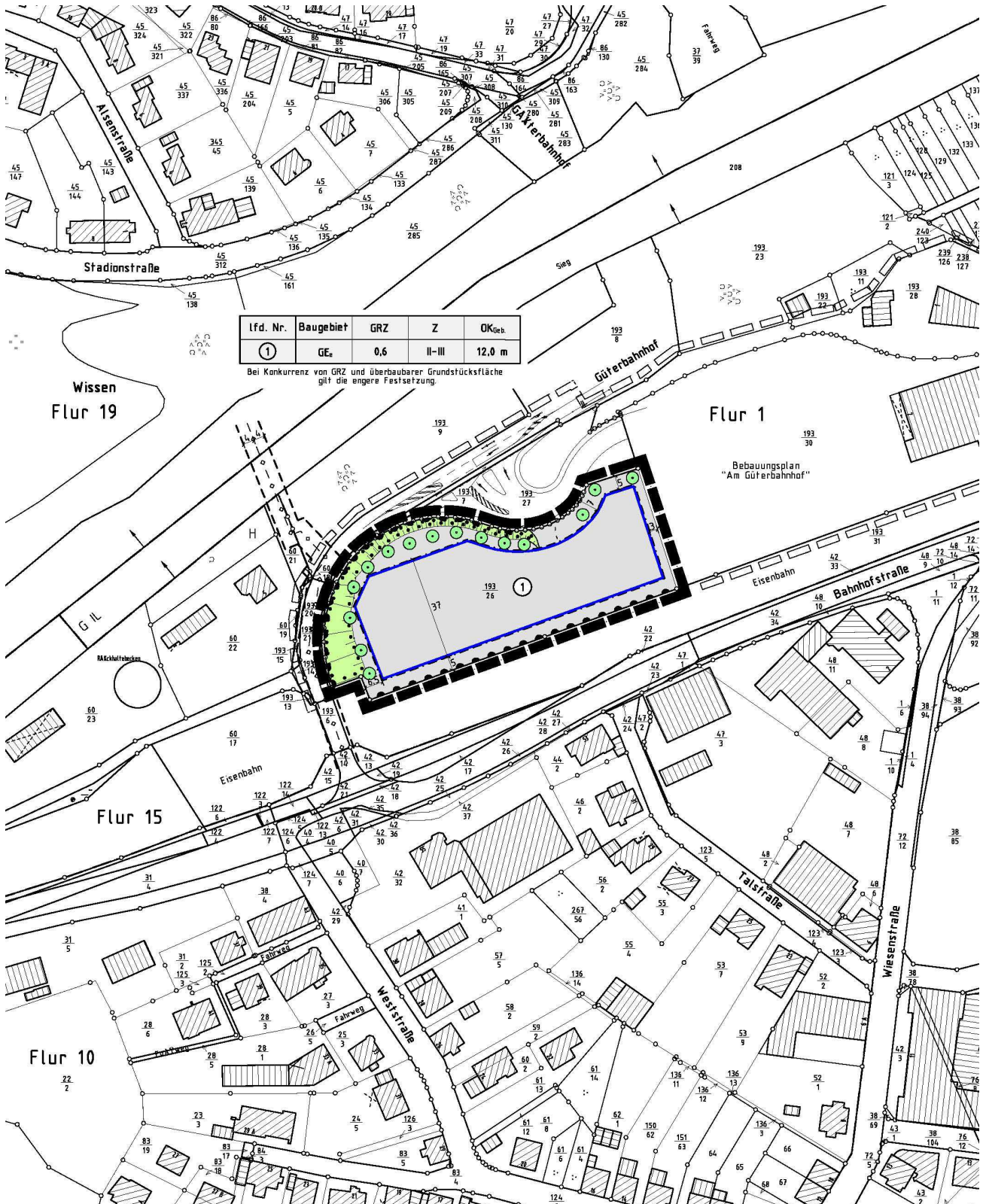


Stadt Wissen

Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"

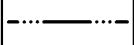
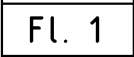
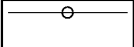
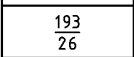
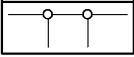
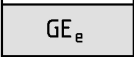
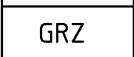
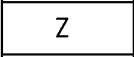
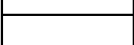
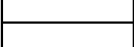
1. Änderung



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),
 Planzeichenverordnung 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		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
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		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		eingeschränktes Gewerbegebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
1.2.2.3.1		Oberkante Gebäude
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.1.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.5.1		unterirdisch: Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH mit einer Schutzstreifenbreite von 8m (4m beidseits der Leitungsachse)
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
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:
- 2.3.1 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 Verkaufsstätten 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 großkroniger 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 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 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. 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		

4.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen ein-gehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antrags-verfahrens 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.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Böschung im Bereich der Straße/Bahn/Eisenbahnüberführung muss jederzeit erhalten bleiben. Eventuelle Lasten durch die Bebauung, die die Böschung gefährden könnte, sind abzufangen.

Verkehrsflächen die teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnstrecke ausgehen. Es sind daher ggf. entsprechende Schutzzeineinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahn-gelände mit einzuplanen.

Anfallendes Oberflächengewässer oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen bzw. der Eisenbahnüberführung muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Vor der Eisenbahnüberführung 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. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden An-pflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück-zuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m, zuzüglich –soweit vorhanden – der maximalen Ausschwingung der Speiseleitung von 2,65 m, eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwenden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle bisherigen Zufahrtswege an den o. g Streckenabschnitten sind für zukünftige Inspektionen, Rettungs- und Notfallmanagement weiterhin jederzeit freizuhalten.

Parkplätze, Fahrweg und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf Zeiten hin in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. 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 nicht geltend gemacht werden, da die Bahn planfestgestellt ist.

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahversorgungsrelevant
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 Reinigungsmittel)	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	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, 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	
Fotoartikel, 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, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
Papier-und Schreibwaren, Bürobedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	x
Elektrohaushaltsgeräte (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, Schneide- reibedarf, 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 Kom- munikationselektronik, einschl. Zubehör)	47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informa- tions- und Kommunikations-technik (in Verkaufsräumen)	
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten	
Tiernahrung, Tiere und zoologi- sche Artikel	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und Tieren	
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden			