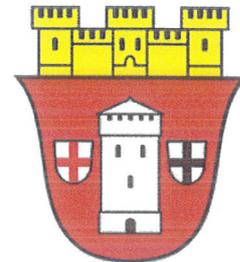


## Bebauungsplan der Innenentwicklung

# "In der Rheinhell", mit Teilaufhebung der Bebauungspläne „Zentrum Brückenspange“ und „Freizeitzentrum Weißenthurm Mitte“



der Stadt Weißenthurm

## Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	10

### Satzungsausfertigung

Stand: Januar 2019

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Weißenthurm</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Weißenthurm</b>	<b>Flur:</b>	<b>10</b>

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften, Arbeitsblätter des DVGW-Regelwerkes) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Nutzung.....	1
1.2 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen.....	1
1.3 Höhe der baulichen Anlage .....	1
1.4 Bauweise .....	1
1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	2
<b>2 Grünordnerische Festsetzung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Pflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche .....	3
2.2 Öffentliche Grünfläche .....	3
<b>3 Kennzeichnungen und Hinweise .....</b>	<b>4</b>
3.1 Altablagerung.....	4
3.2 Archäologie .....	4
3.3 Bergbau .....	4
3.4 Baugrund und Bodenschutz .....	4
3.5 Hinweise zum Artenschutz .....	5
3.6 Niederschlagswasser.....	5
3.7 Flächenbefestigung .....	5
3.8 Brandschutz.....	5

### Anlage:

Verkehrsräuschpegel für Außenspielbereiche bei Errichtung der Kindertagesstätte in U-Form

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO

#### Gemeinbedarfsfläche

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindertagesstätte festgesetzt.

Zulässig ist eine Wohnung pro Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Hausmeister und Einrichtungsleiter, die der Kindertagesstätte zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, mit max. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Diese Wohnung ist zwingend im Gebäude der Kindertagesstätte unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe der Kindertagesstätte erlischt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnung.

Zulässig sind in der durch Nutzugsabgrenzung festgesetzten Fläche zusätzlich zu der Zweckbestimmung Kindertagesstätte die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegenden öffentlichen Spiel- und Sportanlagen. Erneuerungen und Änderungen der Anlagen auf den vorhandenen Flächen zzgl. 20 % Erweiterungen sind zulässig.

### 1.2 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht in der Bauverbotszone zur B 256 zulässig.

### 1.3 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist an jeder Stelle des Gebäudes mindestens 0,0 Meter über dem vorhandenen Gelände zu errichten.

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes mehr als 12 m über dem natürlichen Gelände betragen. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Nebengebäuden und Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt und als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände an der tiefsten Stelle des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes.

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können nach § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 18 m<sup>2</sup> Grundfläche ausnahmsweise bis zu 13,5 m über dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes liegen.

### 1.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis maximal 80 m festgesetzt.

## 1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Passiver Lärmschutz

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei der Neuerrichtung von störungsempfindlichen Nutzungen zum Schutz vor einhergehenden Verkehrslärm durch die Bundesstraße durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) sicherzustellen, dass die Innenräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschützt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$L_a$	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB} \quad \text{Für Aufenthaltsräume}$$

Außenspielbereiche zur Kindertagesstätte sind ausschließlich in Bereichen zulässig, in denen der Verkehrsgeräuschpegel kleiner als 55 dB(A) ist. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren als Einzelnachweis zu führen.

Zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind nur an den lärmabgewandten Hausseiten der Bundesstraße zulässig. Sofern Fenster an den Fassaden, die zur Bundesstraße hin ausgerichtet sind, nicht zu vermeiden sind (z.B. zur Belichtung), sind diese als nicht offenbar anzulegen. Ggf. sind Be- und Entlüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Die Einhaltung der Rauminnenwerte ist entsprechend der Schutzwürdigkeit der Nutzung und der Lage der Räume (z.B. straßenzugewandt und Geschoss) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Inwieweit Außenaufenthalts- bzw. -spielbereiche zur schallabgewandten Gebäudeseite zulässig sind und welche detaillierten Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind, ist detailliert in Untersuchungen im Rahmen der Bauantragsverfahren durchzuführen.

#### Hinweise:

Die Errichtung des Kindertagesstättengebäudes in U-Form mit schallgeschütztem Innenhof wird empfohlen. Die Lage der Flächen mit einem Verkehrsgeräuschpegel von weniger als 55 dB(A) kann der Anlage 1 entnommen werden.

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störepfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Aufenthaltsraum).

## 2 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 2.1 Pflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Neupflanzung von Bäumen sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12 -14 cm

StU = Stammumfang

3 x v. = dreimal verpflanzt

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

Dem Bauantrag ist ein maßstabsgerechter Bepflanzungsplan mit Eintragung des vorhandenen Baumbestandes, ggfls. entfallende Bestandsbäume jeweils mit Stammumfang in 1 m Höhe über Grund und Neupflanzungen einzufügen.

### 2.2 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Spielplatz“ und den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr cm (1 m über dem Erdboden gemessen) zu erhalten. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, soweit einer der Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat (1 m über dem Erdboden gemessen). Hiervon ausgenommen sind immergrüne Nadelbäume und das Entfernen von Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als naturnaher Spielplatz ist zulässig. Spielgeräte inkl. Fallschutz und Sitzgelegenheiten sind ausschließlich aus natürlichen Materialien zulässig, soweit nicht Sicherheitsbestimmungen entgegenstehen. Das Aufstellen von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten ist auf maximal 70 % der Fläche zulässig. Dabei sind die Sicherheitsabstände zwischen den Spielgeräten auf die 70 % anzurechnen. Heckenverstecke, Weidenhütten oder ähnliches werden nicht auf die 70 % angerechnet. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, wie sie der fachgerechten Errichtung von Spielgeräten mit Sicherheitszone und Sitzgelegenheiten unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen und dem daraus resultierenden Geländeangleich dienen. Die Anlage von Wegen darf ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen. Wegeflächen werden auf die 70 % angerechnet. Zulässig sind Hinweisschilder. Die Anlage von Wasserflächen ist nicht zulässig.

Auf Hinweis 3.1 wird verwiesen.

### 3 Kennzeichnungen und Hinweise

#### 3.1 Altablagerung

Das Bodenschutzkataster weist für den Bereich des naturnahen Spielplatzes die Altablagerung „Altablagerungsstelle Weißenthurm, Lindenstraße“ mit der Registrier-Nr. 137 08 228 – 0206 aus. Die Altablagerung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Auffüllung wurde aufgrund von Untersuchungsergebnissen im Jahr 2001 mit mindestens 35 cm unbelastetem Boden abgedeckt.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle vorgefunden werden oder sich Auffälligkeiten ergeben, so ist die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Im Falle einer Umgestaltung des Spielplatzes können weitergehende Untersuchungen erforderlich werden.

#### 3.2 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

#### 3.3 Bergbau

Der Bereich des Plangebietes „In der Rheinhell“ liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Weissenthurm“ und „Carolus“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

#### 3.4 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

### 3.5 Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

### 3.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Das Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu versickern und zurückzuhalten.

### 3.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

### 3.8 Brandschutz

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

#### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weißenthurm, 14.12.2018

  
Stadt Weißenthurm  
Gerd Heim  
Stadtbürgermeister

#### Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 08.01.2019 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 2/2019).

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 - Bauleitplanung -  
Im Auftrag:



  
Kathrin Schmidt

**Anlage 1:**  
 Verkehrsgeräuschpegel für Außenspielbereiche bei Errichtung der Kindertagesstätte in U-Form



(ohne Maßstab)

**Pegelwerte  
 in dB(A)**

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 <

**Legende**

- Straßenachse
- Emission Straße
- Lichtzeichenanlage
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- Lärmschutzwand
- ▨ Rechengelände
- Brücke