
STADT WEISSENTHURM



BEBAUUNGSPLAN

„SCHULTHEIS-NAHVERSORGUNGSPARK“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB und Beteiligung
der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Weißenthurm
Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“
Textfestsetzungen

Stand:

22.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 Bau NVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauVO)	6
3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)	6
4	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB)	7
5	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)	7
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	9
1	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	9
2	Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	10
C	HINWEISE	10
1	Bodenabtrag und Oberbodenablagerung	10
2	Archäologie	10
3	Baugrund und Bodenschutz	10
4	Bergrechte	11
5	Energieversorgung	11
6	Oberflächenwasserbewirtschaftung	11
7	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	11
8	Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen	11
9	Grundsatz G 94 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	12
10	Bereitstellung von Regelwerken und DIN-Vorschriften	12
Anhang		13
1	Sortimentsliste	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet gliedert sich in die Teilflächen mit der Bezeichnung SO1 und SO2.

1.1.1 Sondergebiet (§ 11 (3) BAUNVO)

(1) Zweckbestimmung

Die Sondergebiete „SO1 und SO2“ dienen der Unterbringung von nicht großflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. des § 11 (3) BauNVO, die überwiegend der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung dienen.

Die Unterbringung von ergänzenden bzw. dazugehörigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen ist ebenfalls zulässig.

Das Sondergebiet gliedert sich in die Teilflächen mit der Bezeichnung SO1 -und SO2.

(2) Zulässigkeitskatalog

Allgemein zulässig sind

I. Teilfläche SO1 – „Großflächiger Lebensmittel-Supermarkt“

Die Teilfläche SO1 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (= Lebensmittel-Supermarkt) einschließlich einer Verkaufsstelle für Backwaren mit Café und Getränkemarkt.

Allgemein zulässig sind:

1. Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,130 (VK = 2.000 m²) und einer Mindestverkaufsfläche von 1.400 m² (siehe 1.1.2) einschließlich einer Verkaufsstelle für Backwaren mit Café und Getränkemarkt,
2. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
3. zugehörige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen, Sammelstellen für Einkaufswagen u.ä.)
4. zugehörige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung.

II. Teilfläche SO2 – „Großflächiger Lebensmittel-Discounter“

Die Teilfläche SO2 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

Allgemein zulässig sind

1. ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,0665 (VK = 1.000 m²) und einer Mindestverkaufsfläche von 800 m² (siehe 1.1.2)
2. Verkaufsstelle für Backwaren mit Café mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 0,001 (VK = 15,39 m²) ,
3. nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Optiker, Banken/ Sparkassen, Versicherungsunternehmen, Reiseagenturen, Post-Annahmestelle, Toto-Lotto und vergleichbare Einrichtungen), deren Verkauf von Waren und Produkten sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet,
4. ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Wasch- und Reinigungsbetriebe u.ä.,
5. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
6. zugehörige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen, Sammelstellen für Einkaufswagen u.ä.),
7. zugehörige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung.

1.1.2 Verkaufsflächenzahl und Verkaufsfläche

- (1) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die Summe der im Bebauungsplan als SO1 und SO2 gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 15.388 m² heranzuziehen.

1.1.3 Sortimente

Die Definition der innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der im Anhang 1 beigefügten Sortimentsliste gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO1 und SO2 mit $GRZ_{max.} = 0,9$ festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Begriffsdefinitionen

- Der untere Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB), die mit einer Höhe $\leq 70,50$ m ü.NN festgesetzt ist.

Die Firsthöhe (**FH**) ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der o.a. festgesetzten ü.NN-Höhe bis Oberkante des Daches.

- Die Gebäudehöhe ist als Abstandsmaß zwischen der festgesetzten ü.NN-Höhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes definiert.

Dieser Punkt wird wie folgt ermittelt:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

- Bei „sonstigen baulichen Anlagen“ (wie z.B. Werbeanlagen [freistehende und in Verbindung mit baulichen Anlagen], Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt zwischen der festgesetzten ü.NN-Höhe und der obersten (substanziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

(2) Die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe ist mit 80,00 m ü.NN festgesetzt.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Sammelstellen für Einkaufswagen u.ä.) müssen zu der Grenze der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Hauptstraße) einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Der Abstand wird gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) unmittelbar an der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

3.2 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB)

4.1 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten vom jeweiligen Betriebsgrundstück zu der angrenzenden „Hauptstraße“ sind nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche bis zu einer Breite von höchstens 12 m zulässig (siehe Eintrag in der Planurkunde).

4.2 Mindestsichtfelder

An den festgesetzten Grundstücksein- und -ausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen (z.B. geschlossene Werbeanlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden, sofern eine sichtbehindernde Wirkung ausgeschlossen ist.

Hinweis:

Die Festlegung der Mindestsichtfelder hat in der Planvollzugsebene gemäß Maßgabe der Richtlinie für die Anlage der Stadtstraßen RAS 06, Kapitel 6.3.9.3, auf der Grundlage der Objektplanung mit konkreter Planung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zu erfolgen.

5 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 10% der Grundflächen als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 15 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz und Baumschutzsysteme zu sichern.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der in 6.3 angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Die Maßnahme ist ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° der Hauptgebäude sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

6.3 Pflanzlisten (zu den Festsetzungen in Absatz 6.1 bis 6.3)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Platanus x hybrida	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ Brabanter	Silberlinde

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung:

Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein, (Selbstklimmer)	Parthenocissus tricuspidata

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Sträucher:
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen, Wechselwerbungen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b) Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude ist von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe des jeweiligen Gebäudes abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 80,50 m ü.NN m und eine Gesamtfläche von 18 m² je Einzelanlage aufweisen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt von der in Festsetzung A 2.2 festgesetzten ü.NN-Höhe und der obersten (substanziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

In Ergänzung zur Textfestsetzung A3 gilt für die Zulässigkeit von Einfriedungen folgendes:

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Asbestzementplatten, Schilfrohmatten, Metall in Form von Profilblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial ist unzulässig.

C HINWEISE

1 Bodenabtrag und Oberbodenablagerung

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

2 Archäologie

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, ist nordöstlich des Plangebiets eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

Der Vorhabenträger und die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

3 Baugrund und Bodenschutz

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf den (ehemaligen) Parzellen 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.

Es wird auf den Geotechnischen Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schult-
heiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner
GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden wird verwiesen, der dem Umwelt-
bericht zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4 Bergrechte

Lt. Mitteilung des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB) im Schreiben vom
06.01.2020, Az.: 3240-1458-19/V1 zum unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan
„Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ wird das Plangebiet von dem
auf Braunkohle verliehenem Bergwerksfeld „Weißenthurm“ überdeckt.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Thyssen Krupp Rasselstein
GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Die Firma
Thyssen Krupp Rasselstein GmbH hat mit Schreiben vom 24.04.2020 mitgeteilt, dass
keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder
Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter
Bergaufsicht.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau
auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer
objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5 Energieversorgung

Die Energienetze Mittelrhein GmbH weist daraufhin, dass bei Abrissarbeiten im Vorfeld
die Netzanschlüsse vom Verteilnetz getrennt und gesichert werden müssen.

Im Vorfeld bedarf es einer frühzeitigen Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger
durch den Grundstückseigentümer oder Planers (Energienetze Mittelrhein GmbH,
Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz).

Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen darauf zu achten,
dass durch den Einsatz von Maschinen diese nicht beschädigt werden und die vorge-
schriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

6 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für die Ableitung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser in
den Rhein ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Stelle der Struktur-
und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft,
Bodenschutz, zu beantragen.

7 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planbereichs steht eine Löschwasserslieferung von 48 m³/h über zwei
Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer
Brandschutz erforderlich ist, ist dieser vom Bauherrn als Objektschutz im Baugeneh-
mungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

8 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stell- platzflächen

Stellplätze sowie sonstige private Verkehrs- und Lagerflächen sollen dauerhaft mit
wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflas-
ter und vergleichbare Materialien befestigt werden.

9 Grundsatz G 94 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Auf die Berücksichtigung des sogenannten Bimsgrundsatzes G94 des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 wird hingewiesen.

10 Bereitstellung von Regelwerken und DIN-Vorschriften

Die in den Textfestsetzungen angeführten DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu Jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm bereitgehalten.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, 2022

Stadt Weißenthurm

Gerd Heim
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr.).

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

ANHANG

1 Sortimentsliste

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Bootsbedarf
		aus 47.78.9	Jagd- und Angelgeräte
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend			
** gleichzeitig innenstadtrelevant			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)			

1

¹ Fortschreibung Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung GmbH Goltsteinstraße 87a 50968 Köln, Seiten 62 und 63 Februar 2020