

# **Stadt Weißenthurm Verbandsgemeinde Weißenthurm**

## **Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“**

### **Begründung**

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB  
sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Stand: April 2025

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Weißenthurm**

**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B) Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation .....	4
1.4 Nutzungsstruktur .....	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz .....	8
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...</b>	<b>9</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) .....	9
2.2 Flächennutzungsplanung .....	11
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch .....	11
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	12
<b>3. Planung</b> .....	<b>13</b>
3.1 Planungskonzeption.....	13
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	16
3.4 Sonstiges	16
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
4.1 Wasserversorgung .....	17
4.2 Löschwasserversorgung .....	17
4.3 Abwasserentsorgung .....	17
4.4 Energieversorgung.....	17
4.5 Abfallentsorgung .....	17
4.6 Telekommunikation .....	17
<b>5. Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Realisierung und Kosten</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Weitere betroffene Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Umweltbelange</b> .....	<b>18</b>



## **B) Begründung**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Die Stadt Weißenthurm plant die Entwicklung eines Stadtteilzentrums im Bereich der Rosenstraße in Weißenthurm. Das Gelände des ehemaligen Sportparks soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die ehemalige Badmintonhalle soll zukünftig als Katastrophenschutzhalle genutzt werden. Des Weiteren ist der Neubau einer Kindertagesstätte im westlichen Teil des Geländes des ehemaligen Sportparks in Planung.

Der momentan rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde stellt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgelände dar. Demnach ist eine vollständige Entwicklung aus dem vorbereitenden Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben. Jedoch erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird im Rahmen der Neuaufstellung im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

##### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 1 und Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

##### **Überprüfung der zulässigen Grundfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **11.968 m<sup>2</sup>**. Das Plangebiet teilt sich in drei Nutzungsbereiche auf. Diese sind mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ)



festgesetzt. Im Nutzungsbereich „Kindertagesstätte -Bestand-“ wird eine GRZ von 0,5, im Bereich „Kindertagesstätte -Neubau-“ eine GRZ von 0,6 und im Nutzungsbereich der „Katastrophenschutzhalle“ mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahlen errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“ : ca. 11.968 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche im Nutzungsbereich „Kindertagesstätte -Bestand-“ gemäß Festsetzung:

Grundflächenzahl 0,5 \* Nettobaufläche 5.487 m<sup>2</sup>: ca. **2.744 m<sup>2</sup>**

Zulässige Grundfläche im Nutzungsbereich „Kindertagesstätte -Neubau-“ gemäß Festsetzung:

Grundflächenzahl 0,6 \* Nettobaufläche 2.982 m<sup>2</sup>: ca. **1.789 m<sup>2</sup>**

Zulässige Grundfläche im Nutzungsbereich „Katastrophenschutzhalle“ gemäß Festsetzung:

Grundflächenzahl 0,8 \* Nettobaufläche 2.845 m<sup>2</sup>: ca. **2.276 m<sup>2</sup>**

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. **6.809 m<sup>2</sup>**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

### Verfahrensschritte

Der Stadtrat der Stadt Weißenthurm hat am 12.12.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“ in der Stadt Weißenthurm beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Begründung, Textfestsetzung und Planzeichnung wurden für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

<b>Stadt</b>	Weißenthurm
<b>Verbandsgemeinde</b>	Weißenthurm
<b>Kreis</b>	Mayen-Koblenz
<b>Einwohner:innen</b>	9.283 Stand: 31.01.2025 <sup>1</sup>
<b>Gemarkung</b>	ca. 399,18 km <sup>2</sup>
<b>Lage &amp; Topografie</b>	Das Plangebiet liegt auf rund 95 m ü. NHN. Es liegt innerhalb der „Andernacher-Koblenzer Terrassenhügel“ in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“

<sup>1</sup> <https://ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=31.01.2025&ags=13708228&type=OG&linkags=0713708228>



<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	<u>Gewässer 1. Ordnung:</u> Rhein: rund 716,7 m nordöstlich des Plangebietes
<b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b>	Weißenthurm ist über die B 9, B 256 und L 121 angebunden. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.  Auf den einzelnen klassifizierten Straßen wurde an unterschiedlichen Punkten die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) gemessen. Nördlich von Weißenthurm auf der B 256 befindet sich ein Messpunkt, die dort gemessene DTV beläuft sich auf 44.620 (5) Kfz/24 h <sup>2</sup> . Auf der B 9 liegt der Messpunkt südlich der Stadt Weißenthurm. Dort wurden 45.128 (6) Kfz/24 h erfasst. Auf der L 121, welche durch den Siedlungsbereich der Stadt führt, wurde ebenfalls die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke gemessen. An diesem Messpunkt wurden 8.993 (4) Kfz/24 h erfasst.
<b>Benachbarte Ortsgemeinden</b>	nördlich: Neuwied östlich: Mühlheim-Kärlich südöstlich/südlich: Kettig südwestlich/westlich: Andernach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 1,20 ha auf und liegt innerhalb des südlichen Siedlungsbereiches von Weißenthurm. Nördlich und östlich grenzen unmittelbar größere Wohngebiete an. Südlich befindet sich ein größerer Parkplatz sowie vereinzelte Gewerbe- und Industriegebäude. Westlich besteht eine Grünfläche, welche weiter westlich in weitere Gewerbeflächen übergeht.

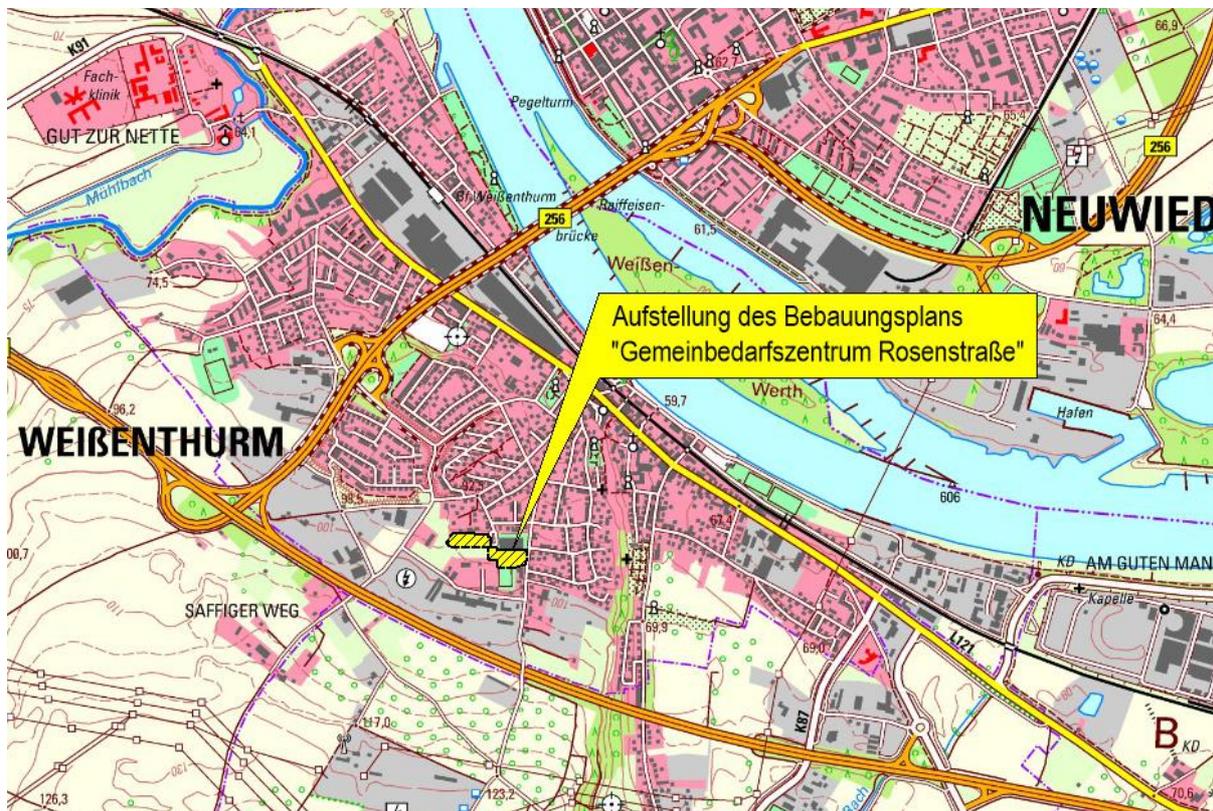
Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist über die Straße Grüner Weg an das Verkehrsnetz der Stadt Weißenthurm angebunden. Die Lage der Stadt Weißenthurm mit den Anschlüssen an die B 9, B 256 und L 121 ist sehr verkehrsgünstig.

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine bestehende Kindertagesstätte sowie Gebäude des ehemaligen Sportparks.

---

<sup>2</sup> Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



## 1.4 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Kindertagesstätte sowie Gebäude/Hallen des ehemaligen Sportparks.

### Impressionen des Planbereichs





### **1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



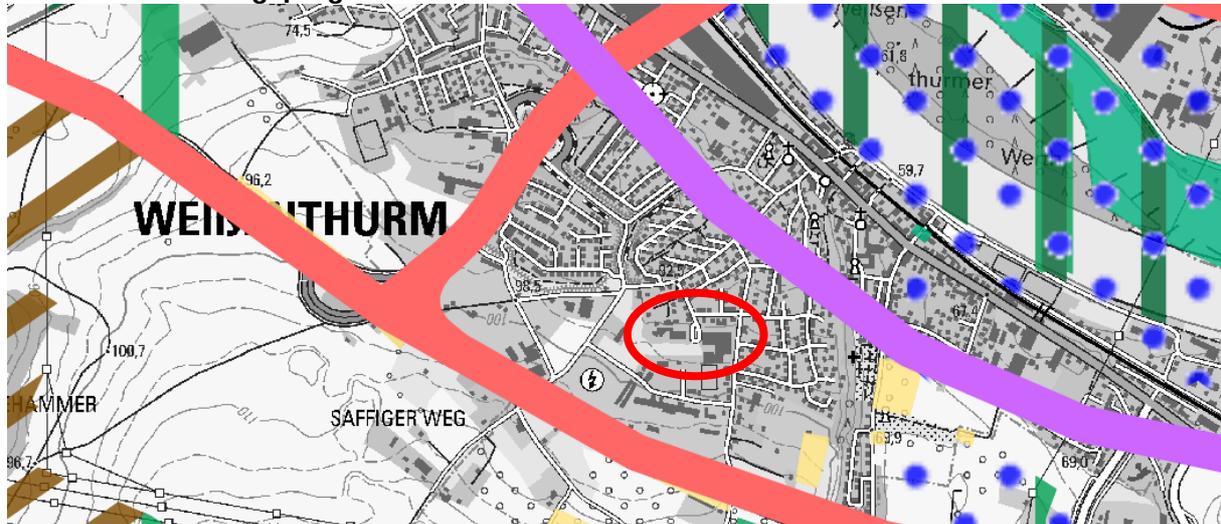
## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

#### Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

#### Raumstrukturgliederung:

#### Leitbild Entwicklung

#### Leitbild Daseinsvorsorge:

#### Verkehr

#### Landschaftstypen (Analyse):

Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ  $\geq 50\%$ ); 8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  PKW-Minuten erreichbar  $\rightarrow$  hohe Zentrenereichbarkeit

Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung

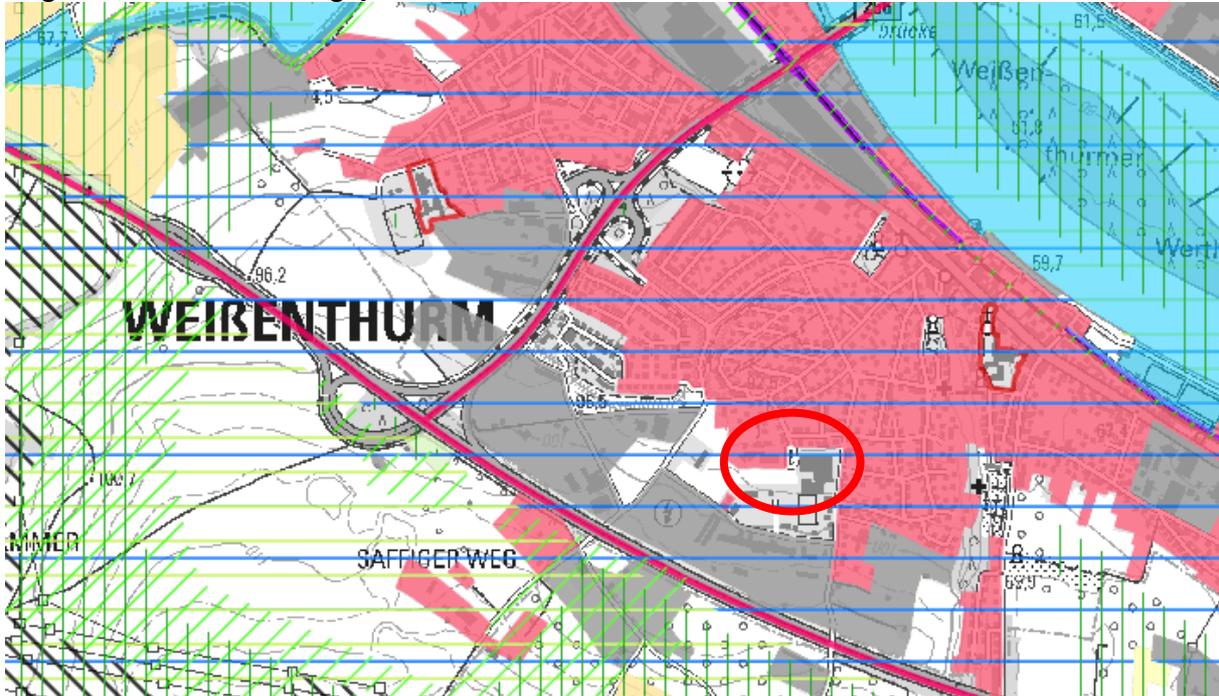
Verdichtungsraum, Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren an der Grenze zum Monozentralen Mittelbereich; Mittelzentrum Andernach, freiwillig kooperierendes Mittelzentrum Neuwied und freiwillig kooperierendes Oberzentrum Koblenz in der Nähe

Großräumige Schienenverbindung und eine großräumige Straßenbindung in der Nähe

Flusslandschaft der Ebene, Stadtlandschaft



### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

**Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:**

Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur; Schwerpunkttraum mit dem Leitbild Raumentwicklung

**Zentrale Orte und Versorgungsbereiche**

Grundzentraler Verbund kooperierender Zentren; verpflichtend kooperierendes Grundzentren Weißenthurm und Mühlheim-Kärlich

**Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:**

Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

#### Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

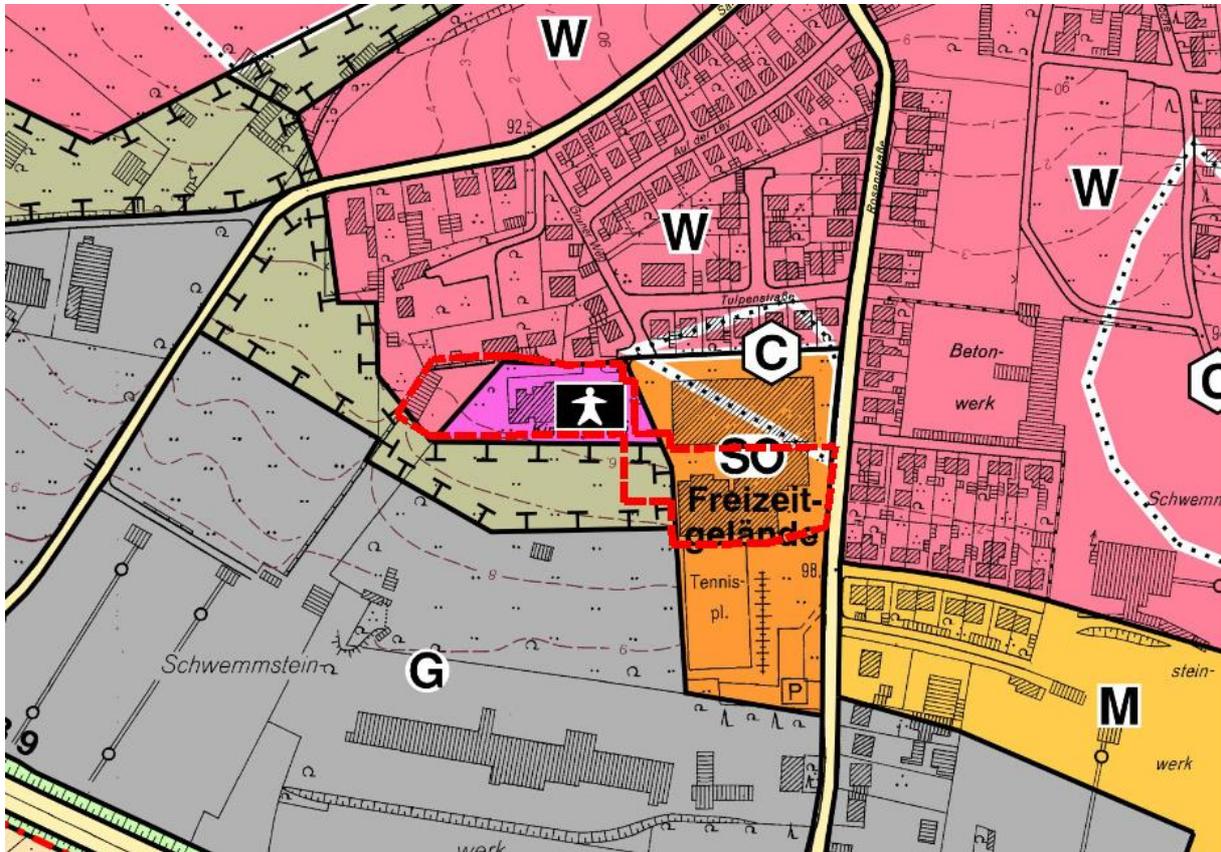
In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sind gemäß Grundsatz G 74 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald besondere Anforderungen an den Klimaschutz zu stellen. Mit der beabsichtigten Planung wird der ehemalige Sportpark einer neuen Nutzung zugeführt. Somit werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern vorhandene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Darüber hinaus erhält die Außenanlage der neuen Kindertagesstätte eine neue Grünflächengestaltung, die sich ebenfalls positiv auf die Klimafunktionen auswirkt.

Darüber hinaus sind auf der zukünftigen Katastrophenschutzhalle bereits Photovoltaikanlagen installiert. Auf der neuen Kindertagesstätte sind ebenfalls Photovoltaikanlagen sowie eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Planung berücksichtigt somit die Anforderungen des Klimaschutzes.

Insgesamt ist die Planung mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.



## 2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet nordwestlich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Südwestlich zeigt der Flächennutzungsplan eine Landschaftspflegerische Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen auf. Der östliche Geltungsbereich ist als Sondergebiet „Freizeitgelände“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Momentan wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm neu aufgestellt und da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt ist eine Anpassung des vorbereitenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung möglich.

## 2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet grenzt und überplant zu einem kleinen Teil den Geltungsbereich der Satzung „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, welche am 16.08.2005 in Kraft getreten ist.



**Ausschnitt der Satzung „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, Teilbereiche des Plangebiets, welche von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffen sind in Gelb, unmaßstäblich**

Für den betroffenen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ist eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der grünordnerischen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem ist ein kleinerer Teil als Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Die Satzung wird in einem parallellaufenden Verfahren geändert, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Zuwegung der geplanten Katastrophenschutzhalle und der neuen Kindertagesstätte zu schaffen. In der Sitzung des Stadtrates Weißenthurm wurde am 26.09.2024 ein Änderungsbeschluss gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB gefasst.

## 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

### Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

### Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.



### 3. Planung

#### 3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Erschließung einer Katastrophenschutzhalle sowie die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte auf der Fläche des ehemaligen Sportparks Weißenthurm. Die nicht mehr genutzte Fläche soll eine Nachnutzung erfahren.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

#### Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Grünen Weg.

#### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen.

#### Entwässerung

Ein Konzept, um das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten, wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erstellt.

#### Immissionen

Wird zum nächsten Verfahrensschritt ausformuliert.

#### Städtebauliche Kenndaten

<b>Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>1,20 ha</b>
Flächen für Gemeinbedarf (Nettobauland)	1,16 ha
Straßenverkehrsfläche	0,04 ha



## 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der Flächennutzung

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den **Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Gemeinbedarfszentrum“** festgesetzt. Der Geltungsbereich teilt sich in die Nutzungsbereiche **„Kindertagesstätte -Bestand-“**, **„Kindertagesstätte -Neubau-“** und **„Katastrophenschutzhalle“** auf.

Zulässig sind im Plangebiet auch Neben- oder Zubehöranlagen, welche der festgesetzten Nutzung dienen.

Des Weiteren wird eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche** im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- Höhe baulicher Anlagen.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für den Nutzungsbereich **„Kindertagesstätte -Bestand-“** mit 0,5 und den Nutzungsbereich **„Kindertagesstätte -Neubau-“** mit 0,6 festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **„Katastrophenschutzhalle“** wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Stadtbildes wichtig. Als Orientierungswert für die Festsetzung dient die bestehende Kindertagesstätte und die vorgesehene Katastrophenschutzhalle. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans **„Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“** wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Somit kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf das Stadtbild. Darüber hinaus ist die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m städtebaulich angemessen.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m überschreiten, um den betrieblichen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:



Unterer Bezugspunkt:

Die Höhe ergibt sich über das natürliche Gelände, definiert über die in der Planzeichnung dargestellten und zu interpolierenden Höhenlinien (unterer Bezugspunkt) und den höchsten Teil des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Das Gebäude darf das natürliche Gelände an keinem Punkt um mehr als die festgesetzte maximale Höhe überragen.

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen und damit das mögliche Baufenster für geplante Gebäude werden großzügig festgesetzt, um einen größtmöglichen Spielraum bei der Positionierung sowie der Strukturierung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu Verkehrsflächen oder rückwärtigen Grundstücken auf, um aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes einen angemessenen Abstand einzuhalten.

Für den Nutzungsbereich „Kindertagesstätte –Bestand-“ wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Zudem weist das bestehende Gebäude bereits eine Gesamtlänge über 50 m auf, wodurch eine abweichende Bauweise besteht.

Für die Nutzungsbereiche „Kindertagesstätte -Neubau-“ und „Katastrophenschutzhalle“ wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Festsetzung ist zusammenfassend, unter Berücksichtigung des Planungsziels, städtebaulich angemessen.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Immissionsschutzmaßnahmen**

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.



### 3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### Baumpflanzungen

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche (bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO) sind ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Anderweitige Pflanzverpflichtungen dürfen hiermit nicht verrechnet werden. Die Bäume spenden Schatten im Bereich der Außenanlage, wirken klimameliorativ und bieten gleichzeitig Habitat und Nahrung für störungsunempfindliche Tierarten.

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

### 3.4 Sonstiges

#### Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Aus Gründen des Klimaschutzes wird im Rahmen des Bebauungsplans eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen erlaubt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 565 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

#### §13 Klimaschutzgesetz

*(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.*

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



## **4. Ver- und Entsorgung**

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt, sowie die Koordination untereinander organisiert.

### **4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **4.2 Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet kann eine ausreichende Löschwasserversorgung (48 m<sup>3</sup> über 2 Stunden) gewährleistet werden.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

### **4.4 Energieversorgung**

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

### **4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur der Straße Grüner Weg.

### **4.6 Telekommunikation**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



## **5. Bodenordnung**

Trägerschaft und Besitzverhältnisse ändern sich nicht gegenüber dem derzeitigen Stand.

## **6. Realisierung und Kosten**

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

## **7. Weitere betroffene Belange**

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.

## **8. Umweltbelange**

Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Sarah Densing/bo  
M. Sc. Stadt- Regionalplanung

Boppard-Buchholz, April 2025



**Veröffentlichung im Internet und Offenlage:**

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs.

2 BauGB in der Zeit von ....., den ..... bis ....., ..... (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, .....

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i s e n t h u r m  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Melina Weichart

**Satzungsbeschluss:**

Der Stadtrat Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am ..... beschlossen.

Weißenthurm, .....

Stadt Weißenthurm

Johannes Juchem  
Stadtbürgermeister