

Stadt Weißenthurm Verbandsgemeinde Weißenthurm

Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“

Textfestsetzungen

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

Stand: Juni 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



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Flächennutzung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Im Plangebiet wird eine Fläche für den **Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“** sowie **„Schutzbauwerk – Katastrophenschutzhalle“** festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Nutzungsbereiche **„Kindertagesstätte -Bestand-“**, **„Kindertagesstätte -Neubau-“** und **„Katastrophenschutzhalle“** festgesetzt.

Zulässig sind im Plangebiet auch Neben- oder Zubehöranlagen sowie Lager- und Rangierflächen der Katastrophenschutzhalle, welche der festgesetzten Nutzungen dienen.

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet wird eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird für den Nutzungsbereich **„Kindertagesstätte -Bestand-“** mit **0,5**, 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 Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Nutzungsbereiches **„Katastrophenschutzhalle“** im Sinne des § 14 bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen wird auf 11,0 m festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt – die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden – gemessen vom unteren Bezugspunkt – bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) der höchste Punkt des Gebäudes, jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern– gemessen vom unteren Bezugspunkt – der höchste Punkt der Attika.



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.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für den Nutzungsbereich „Kindertagesstätte Bestand“ die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.

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

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 23 (5), § 12 und § 14 BauNVO)

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



2. Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 200 m² 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.



3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Starkregenvorsorge

Nach der Sturzflutengefahrenkarte¹ Rheinland-Pfalz kann es geringfügig zu Abflusskonzentrationen nach einem Starkregen im Plangebiet kommen. Jedoch findet durch die angedachte Planung keine Verschlechterung der Bestandssituation statt.

Wasserdurchlässige Bauweise

Es ist auf eine wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen und Wegen in den Nutzungsbereichen „Kindertagesstätte – Bestand“ und „Kindertagesstätte – Neubau“ zu achten. Auf den Zufahrten der Katastrophenschutzhalle ist mit schweren Fahrzeugen zu rechnen, daher wird es dort in der Ausführungsplanung nicht möglich sein.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoldG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoldG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

Bergbau

Es besteht eine teilweise Überdeckung von Bergbaufeldern für Braunkohle, welche der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach, gehören. Die Inhaberin des Bergrechts wird am weiteren Verfahren ebenfalls beteiligt.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Denkmalschutz

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung sind der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden (Gartenhäuser, Schuppen) nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person^[2] ganzjährig zulässig.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

Dachbegrünung und PV

Wie bereits auf der Katastrophenschutzhalle ist auf den Dächern der neuen Kindertagesstätte die Anbringung von PV-Modulen vorgesehen. Zudem ist die Nutzung der Dächer für PV-Module sowie für Dachbegrünung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan gestattet.

[2] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.



Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN-Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm eingesehen werden.



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,

Stadt Weißenthurm

Johannes Juchem
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

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

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

Melina Weichart