M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.2 In den Fällen, bei denen die Grundstücksfläche zu mehr als 70 % innerhalb der überbaubaren Flächen liegt, sind Überschreitungen der GRZ bis zu dem Maß der zeichnerischen Darstellung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahmen zulässig. (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind unzulässig.

2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nach den Regelungen des § 8 Abs. 10 LBauO zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die ausgewiesenen Fußgängerbereiche sind für jeglichen Fahrverkehr gesperrt. Ausnahmen hiervon sind nur für die Anlieferung der Läden in der Zeit von 6.oo - 1o.oo Uhr und ganztägig für die Anwohner mit besonderer Erlaubnis zulässig.

3.2 Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind entsprechend ihrer Darstellung im zeichnerischen Teil und der Planzeichenerläuterung des Bebauungsplanes für die Allgemeinheit oder für die angrenzenden Bewohner zu belegen.

4. Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

4.1 Im Bereich um die Katholische Kirche dürfen erhaltenswerte Bäume, gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" nicht beschädigt und ohne Einwilligung der zuständigen Fachbehörde nicht beseitigt werden.

5.1 Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

5.2 Die Dachneigung muß mind. 30° und darf max. 55° betragen.

5.3 Flachdächer sind nur bei rückwärtigen Nebengebäuden, die dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes dienen, zulässig. Die Dachflächen sind intensiv zu begrünen.

5.4 Flachdächer sind bei Nebenanlagen und Garagen nur im Ausnahmefall zulässig.

5.5 Zulässig sind nur Einzelgauben im stehenden Format mit einer Breite von max. 1,50 m.

5.6 Dachgauben dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf max. 2/5 der Dachlänge angeordnet werden.

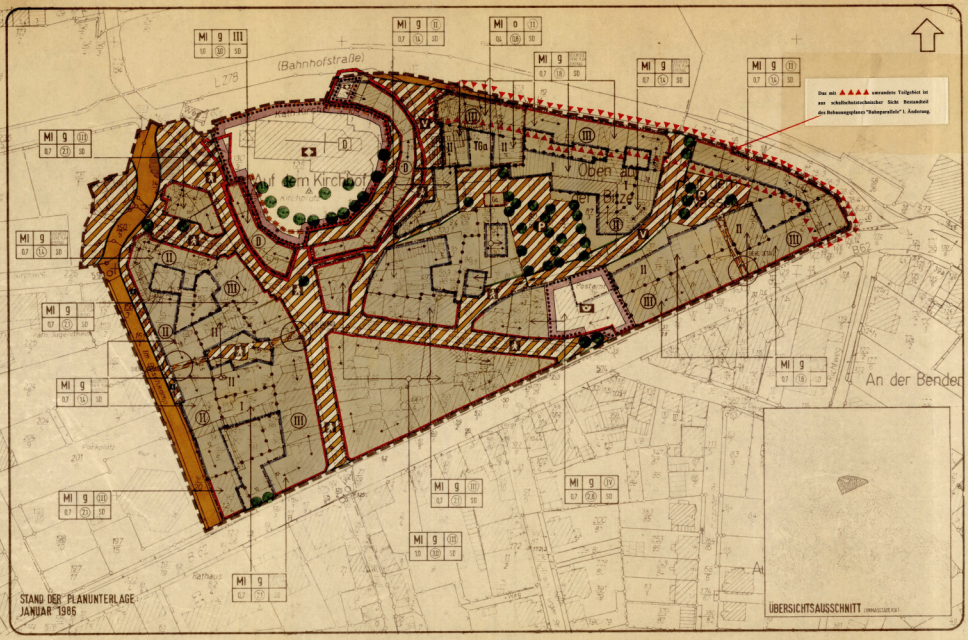
5.7 Zwischen Gaube und Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

HINWEIS:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Wissen.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WISSEN „SANIERUNGSGEBIET KERNBEREICH"

M. 1:500



STAND DER PLANUNTERLAGE JANUAR 1986

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DETAIL: REGELSCHNITT DURCHGANG/DURCHFAHRT

PLANZEICHEN GEMÄSS PlanzV 90

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)
   - MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
   - $\frac{III}{0,8}$ GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
   - $\frac{III}{0,8}$ GRUNDFLÄCHENZAHL
   - $\frac{III}{0,8}$ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
   - $\frac{III}{(0,8)}$ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
   - o OFFENE BAUWEISE
   - g GESCHLOSSENE BAUWEISE
   - BAULINIE
   - BAUGRENZE
3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BauGB)
   - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
   - EINKAUFSZENTREN UND ANLAGEN
   - KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
   - POST
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
   - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
   - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
   - WOHNWEGE (§ 1 ABS. 4 ZWEITE ZUVERORDNUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)
   - P RUHENDER VERKEHR
   - V ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
   - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 + 14, BauGB)
   - EINLAUFBAUWERK (KläRBECKEN)
6. GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a + b BauGB)
   - ANPFLANZUNG BÄUME
   - ZU ERHALTENDE BÄUME
7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BauGB)
   - BEGRENZUNG VON SELBSTÄNDIGEN DENKMALEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
   - D EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - GRENZE DES räumlichen GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
   - ABGRENZUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE DER BESCHRÄNKUNG
   - MIT LEIB- UND FAHRRÄDERN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
   - ✱ ZUGANGSTEIL DER ANWOHNER (FUß- UND FAHRRADFAHRER) ZU ZUGANGSTEIL DER ALLGEMEINHEIT (FAHRRADFAHRER)
   - PLANUNG FÜR GARAGEN / TIEFGARAGEN
   - HAUPTFIRSTRICHTUNG
   - 50 SATTELDACH

HINWEISE

- VORGESCHLAGENE NEUBEBAUUNG
- MASSANGABEN IN METER
- DURCHGANG / DURCHFAHRT KÖNIGSBERGER STRAßE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ÜBERGANGSBEREICH FUßGÄNGERZONE / VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Der Bebauungsplan wurde am 1.1.86 in Kraft gesetzt. Der Rat der Stadt Wissen hat am 29.11.1985 den Bebauungsplan beschlossen.
Wissen, den 10.03.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Der Stadtrat hat am 09.03.1988 gemäß § 2 abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluß gefaßt.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2(2) ab. 1 BauGB am 12.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Es ist bereits vorbereitender Teil des Flächennutzungsplanes der Stadt Wissen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.
Wissen, den 10.07.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der hier beigefügten Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf der Stadt Wissen, Markt 8 in der Zeit vom 04.08.1992 bis 04.09.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 28.07.1992 durch den Bürgermeister der Stadt Wissen gemäß § 3 (2) BauGB mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt.
Dieser Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 27.04.1992 bis 27.02.1992 (erneut) ebenfalls vorgelegen.
Wissen, den 10.07.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Der Stadtrat hat am 10.06.1992 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Wissen, den 10.07.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 abs. 1 BauGB genehmigt. Bezirksregierung Koblenz
Koblenz, den 10.08.1992 In Vertretung: Urschlicht – Ministerialrat –
1. Begaubigung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 abs. 1 BauGB genehmigt. Bezirksregierung Koblenz
Koblenz, den 10.08.1992 In Vertretung: Urschlicht – Ministerialrat –
1. Begaubigung

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB anlegt am 24.08.1992 im Stadt-Anzeiger
Wissen, den 24.08.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 24.08.1992 im Stadt-Anzeiger bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 215 (2) (3) BauGB wurde hingewiesen und die Verletzung von Verfahrensvorschriften wurde geltend gemacht.
Wissen, den 24.08.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 24.08.1992 im Stadt-Anzeiger bekanntgemacht worden.
Wissen, den 24.08.1992 Stadt Wissen – Bürgermeister –
Siegel

Angaben zur Größe des Planes

DIN A0	1 Stück
DIN A1	1 Stück
DIN A2	1 Stück
DIN A3	1 Stück
DIN A4	1 Stück
DIN A5	1 Stück
DIN A6	1 Stück
DIN A7	1 Stück
DIN A8	1 Stück
DIN A9	1 Stück
DIN A10	1 Stück
DIN A11	1 Stück
DIN A12	1 Stück
DIN A13	1 Stück
DIN A14	1 Stück
DIN A15	1 Stück

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU-RAUM UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. SIEGFRIED HAUSMANN ARCHITEKT STADTPLANER
DIPL.-ING. HANS-JÜRGEN HAUSMANN ARCHITEKT STADTPLANER
DIPL.-ING. JÜRGEN FRANZ-HOLMAN ARCHITEKT STADTPLANER DIPL.-ING.

Dr.-Ing. Siegfried Imlau
Architekt
Stadtplaner

isr INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM- UND UMWELTPLANUNG

6530 Bingen am Rhein 1
Pfarrer-Roemheld-Straße 21

V. G. V. - W.
EINGEGANGEN
07. AUG. 1992
Abt.: .....

Begründung

zum

Bebauungsplan

"Sanierungsgebiet Kernbereich"

der Stadt Wissen

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht ein Abweichen vom Flächennutzungsplan erforderlich. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan (Kerngebiet) (MK).

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 3.5.1988 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung des Baugebietes von MK- auf MI vorgenommen worden, womit die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan herbeigeführt ist.

Die Planungen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sollten im Parallelverfahren durchgeführt werden, um dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Aufgrund nicht vorhersehbarer Schwierigkeiten sind bei der Flächennutzungsplanung zeitliche Verzögerungen eingetreten, die die gleichzeitige Fortführung der beiden Planverfahren verhinderten.
Der Planungsstand des neuen Flächennutzungsplanes läßt eine Genehmigung des Bebauungsplanes noch nicht zu.

Wegen der fast gleichzeitig gefaßten Beschlüsse der Gremien vom Frühjahr 1988 zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, daß dem Entwicklungsgebot entsprochen wurde und die Darstellungen mit den Planungsabsichten übereinstimmen.

Bereits durchgeführte und eingeleitete Maßnahmen der Stadtsanierung machen es erforderlich, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht zu verzögern und den Bebauungsplan vorzeitig rechtskräftig werden zu lassen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Gründe sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan gem.§ 8 Abs. 4 BauGB rechtskräftig werden zu lassen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

2.. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist zudem aus der Planungskonzeption der Stadtsanierung Wissen entwickelt und umfaßt eine Fläche von ca. 4,5 ha. Er fügt sich in den Prioritätenkatalog der Sanierungsplanung ein und soll die bauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches planungsrechtlich absichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend mit dem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet identisch.

Für Teile dieses Bebauungsplanes existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Die Pläne haben folgende Bezeichnungen:

1. Rathaus - Mittel - Maar - Bahnhofstraße
2. Teilbebauungsplan Wissen, Flur 4

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Kernbereich" verlieren die vorgenannten Bebauungspläne für die von diesem Bebauungsplan erfaßten Bereiche ihre Gültigkeit.

Für den Bereich um die Kirche ist die Denkmalzone nachrichtlich übernommen worden. Die Denkmalzone trägt die Bezeichnung "Halbmond".

Die katholische Pfarrkirche ist gemäß des Unterschutzstellungsbescheides vom 1.10.1981 zum Kulturdenkmal erklärt worden.

3.. Erfordernis der Planaufstellung

Für die ordnungsgemäße Weiterentwicklung (§ 1 BauGB) der Stadt Wissen ist die Planaufstellung erforderlich.

Den Bedürfnissen der Stadt Wissen wird durch die Ausweisung von MI-Gebieten entsprochen, die im einzelnen wie folgt begründet werden:

Die Stadt Wissen hat als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen über den Nahbereich hinaus zu erfüllen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen "Mischgebiete" (MI) dienen dem Ausbau des Handels- und Dienstleistungssektors im Stadtkern. Darüberhinaus soll auch das "Wohnen" im Innenbereich gezielt gefördert und durch die Beseitigung städtebaulicher Mißstände die Attraktivität der Stadt erhöht werden.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 9.3.1988 aus vorgenannten Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sanierungsgebiet Kernbereich" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im genehmigten und gemäß § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Wissen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der notwendigen Durchführung der Stadtsanierung zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Infrastruktur sichergestellt und die Wohnqualität im Innenstadtbereich gesteigert werden. Es ist aber auch unerläßlich, die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu gewährleisten.

Die Einrichtung von Spielhallen, Videotheken etc., die in letzter Zeit verstärkt in die Innenstadtbereiche drängen, wird durch diesen Bebauungsplan ebenfalls geregelt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur des Plangebietes (Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs) soll die Einrichtung von Spielhallen etc. ausgeschlossen werden.

Hierfür findet der § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Anwendung. Darin ist festgesetzt, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die entsprechend den Baugebietskatalogen allgemein zulässig sind, für nicht oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden können.

Wegen der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherung der Versorgungsfunktion, die der Stadt Wissen als Mittelzentrum zukommt, ist es geboten, die vorhandenen Strukturen zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Durch die Nichtzulassung der o.a. Vergnügungsstätten soll der Charakter des Fußgängerbereiches als innerstädtischer Wohnbereich gewahrt und die entsprechenden Immissionen verhindert werden, womit die Wohnqualität Priorität erhält.

Aus vorgenannten Gründen ist es deshalb geboten, den Bereich des Bebauungsplans als Mischgebiet auszuweisen und den § 1 Abs. 9 BauNVO anzuwenden und damit aus städtebaulichen Gründen die Zulässigkeit von Spielhallen auszuschließen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

4. Raumplanerische Voraussetzungen

Überörtliche Planungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Stadt Wissen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wissen ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung
Die Bevölkerungsentwicklung während der letzten Jahre weist eine rückläufige Tendenz auf. Die Einwohnerzahl betrug am 30.6.1986 7.862 (1981 = 8.501 EW).

5. Bebauung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sanierungsgebiet Kernbereich" ist Teil des bebauten Stadtkerns von Wissen. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und zum Ausbau der innerstädtischen Verkehrsführung ist die Beseitigung ungenutzter bzw. mangelhafter Altbausubstanzen und Nebengebäude erforderlich.

Das Plangebiet wird von vorhandenem Baubestand tangiert. Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baubestand handelt es sich ebenfalls um Mischgebiete in geschlossener Bauweise. Die Gebäude haben zwei bis vier Geschosse. Das Maß der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich übersteigt deshalb die zulässigen Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO zum Teil erheblich.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend in Privatbesitz, die Straßenverkehrsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand

7. Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehenden innerstädtischen Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz der B 62, L 278 und der L 289 angebunden.

Hat vorgelegen - 5. 03. 92
Bezirksregierung Koblenz

Der Bau der Umgehungsstraße "Bahnparallele" (künftige B 62) von der Bahnunterführung Güterbahnhof bis zum Ortsteil Nisterbrück ist zwischenzeitlich abgeschlossen und die Strecke dem Verkehr übergeben. Sie entlastet den Stadtkern (Rathausstraße) weitgehend vom Durchgangsverkehr aus den Richtungen Betzdorf und Altenkirchen.

8. Gliederung der Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr

Mit Ausnahme der Straße "Im Buschkamp" sollen die öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerbereiche bzw. als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

Der verkehrsberuhigte Bereich erstreckt sich auf den nördlichen Teil der Hintergasse entlang der vorgeschlagenen Neubebauung bis zu der Einfahrt der geplanten Tiefgarage und erfaßt einen Teil der Maarstraße bis zur westlichen Begrenzung des Parkplatzes nördlich der Maarstraße.

Mittelstraße, Marktstraße, Auf dem Platz, sowie Teile der Hintergasse und Maarstraße werden als Fußgängerbereiche festgesetzt. Durch entsprechende Regelung wird die Andienung der Geschäfte gewährleistet (die Anlieferung für die Läden kann in der Zeit von 06.oo - 10.oo Uhr erfolgen).

Für die Anwohner ist die Anfahrt zu ihren Grundstücken durch eine besondere Erlaubnis ganztägig gestattet.

Der Parkplatz in der Maarstraße auf den Parzellen Nr. 80/6 und 87/2 ist vorhanden. Im Zuge des Ausbaues der Maarstraße erfolgte der Ausbau des Parkplatzes. Die im Planentwurf dargestellte Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wurde so vorgenommen. Vom Parkplatz führt ein Fußweg zur Hintergasse.

Im Einmündungsbereich der Maarstraße in die Bahnhofstraße ist ein weiterer Parkplatz geplant. Von diesem Parkplatz ist eine fußläufige Verbindung zur Rathausstraße vorgesehen. Sie erfolgt über die derzeitigen Parzellen Nr. 283/32 (Haus Nr. 26) und wird durch die Eintragung eines Gehrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Eine Über- bzw. Unterbauung dieser Passage ist beabsichtigt, um an der Rathausstraße weitgehend eine geschlossene Gebäudefront zu erreichen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Zwischen der Straße "Im Buschkamp" und Marktstraße entsteht ebenfalls eine fußläufige Verbindung, die zur Zentrumsfunktion des Planbereiches beiträgt und die die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte für den täglichen Bedarf erleichtert (Prinzip der kurzen Wege).

Die Passagen an der Straße "Im Buschkamp" als auch in der Marktstraße und Rathausstraße können über- bzw. unterbaut werden.

Von der Marktstraße muß die Durchfahrt eine lichte Höhe von 3,50 m haben, um den Innenbereich weiterhin mit Kraftfahrzeugen andienen zu können und die Zuwegung im Katastrophenfall zu gewährleisten (siehe Regeldarstellung)

Die lichte Höhe der Passage von der Straße "Im Buschkamp" beträgt 3,00 m, da sie nur fußläufig passiert werden kann (siehe Regeldarstellung)

Auf dem Kirchplatz ist die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes erforderlich. Die Erreichbarkeit der Gebäude in der Denkmalschutzzone ist ohne Inanspruchnahme des kircheneigenen Grundstücks Parzelle 125/1 nicht möglich.

Die Eintragung des Geh- und Fahrrechtes erfolgt zugunsten der Anwohner in einer Breite von 5,00 m gemessen von der Gebäudeflucht.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Anwendung des § 17 (2) und 17 (3) BauNVO ist für das Plangebiet erforderlich.
Aufgrund der dichten historisch gewachsenen Stadtkernbebauung und zur Wahrung des Bestandsschutzes können die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung nicht eingehalten werden.

Zur Erhaltung des ablesbaren Stadtgrundrisses ist die geschlossene Bebauung weitgehend wieder herzustellen. Eine Überschreitung dieser Höchstmaße ist deshalb aufgrund der zwingenden städtebaulichen Gründe, in Anwendung des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO notwendig.

Im Bebauungsplan ist für einen Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 3,0 abweichend vom § 17 BauNVO festgesetzt worden. Rechtsgrundlage ist dabei der § 17 Abs. 2 BauNVO:

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Die Entscheidungskriterien sind im einzelnen:

1. Besondere städtebauliche Gründe.

2. Der Ausgleich der Überschreitung durch Maßnahmen, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und die Belange des Verkehrs gewahrt sind.

3. Sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1:
Die besonderen städtebaulichen Gründe sind , da es sich um vorhandene Bausubstanz handelt, die wichtige Raumkanten bildet,aus der Bewahrung noch ablesbarer Stadtgrundrißstrukturen, gegeben.

Dieses verdichtete Gebiet ist ein Teil des eigentlichen Stadtkerns. Die II-, III- und IV-Geschossigkeit der vorhandenen Baumasse rechtfertigt damit die Überschreitung der GRZ und GFZ.

Zu 2:
Durch den Ausbau zum Fußgängerbereich sind Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden, die den Wohnwert erheblich erhöhen und damit bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zu 3:
Sonstige öffentliche Belange werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

10. Allgemeines

Aufgrund der vorhandenen Bebauung lassen sich nicht alle wünschenswerten städtebaulichen Vorstellungen realisieren. Dieser Bebauungsplanentwurf ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen Gebäudefluchten festzuschreiben bzw. durch entsprechende Festsetzungen wieder herzustellen. In allen Bereichen lassen sich diese Vorstellungen nicht durchführen.
So läßt sich eine geschlossene Bauflucht in der Rathausstraße im Eckbereich zur Straße "Im Buschkamp" nicht verwirklichen. Das Eckgebäude (Rathausstraße 54) ist so konzipiert, daß die Belichtung auch vom Nachbargrundstück erfolgt und eine geschlossene Bebauung ausschließt.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind darauf ausgerichtet, den Bestand zu erfassen und Erweiterungen in geringem Umfang zu ermöglichen. Es wird besonderer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Innenhöfe gelegt. Dementsprechend ist keine Überbauung dieser Freiflächen vorgesehen.

Die vorgesehenen Hauptfirstrichtungen orientieren sich im wesentlichen am derzeitigen Bestand. Sie sind größtenteils traufständig zur Erschließungsfläche.

Gebäude, für die keine Firstrichtungen angegeben sind, sind grundsätzlich traufständig. Nur die giebelständigen Gebäude sind entsprechend gekennzeichnet.

11. Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind in folgenden Bereichen bodenordnerische Maßnahmen erforderlich:

1. Fußläufige Verbindung zwischen der Marktstraße und der Straße "Im Buschkamp"

2. Einmündungsbereich der Straße "Im Buschkamp" in die Bahnhofstraße.

3. Einmündungsbereich der Hintergasse in die Bahnhofstraße.

4. Parkplätze im Bereich der Maarstraße.

5. Vorgeschlagene Grenzkorrekturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rathausstraße 26 und 28 zur Schaffung bebaubarer Grundstücke (Aufwertung der rückwärtigen Gebäudefassaden aufgrund der vorgenommenen Ausbaumaßnahmen der Maarstraße).

12. Grünordnung

Die Parkplätze werden mit Schattenbäumen versehen. Hierfür sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

Die vorhandenen Bäume auf dem Kirchplatz sind zu erhalten.
Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche sind Bepflanzungen, soweit dies aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen überhaupt möglich war, vorgenommen worden.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Wie der Ausbau und die Gestaltung des Einmündungsbereiches der Hintergasse in die Bahnhofstraße erfolgt, kann derzeit noch nicht festgelegt werden. Entscheidend für die Dimensionierung der Verkehrsfläche ist die Planung der zukünftigen Eckbebauung.
Beabsichtigt ist jedenfalls im Einmündungsbereich eine Grünfläche anzulegen.

13. Erschließungsmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Anlagen und Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung angeschlossen. Gegebenenfalls sind Erweiterungen und Änderungen vorzunehmen.

Das Rückhaltebecken unterhalb des Kirchenvorplatzes ist bereits vorhanden.

Bingen/Rhein, 16.9.91 Mar/En.
INSTITUT FÜR STÄDTEBAU
RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.ING.SIEGFRIED IMLAU
6530 BINGEN AM RHEIN 1

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

B E B A U U N G S P L A N

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„SANIERUNGSGEBIET KERNBEREICH“
PARKPLATZ BAHNHOFSTRAßE-HINTERGASSE

BEGRÜNDUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

Stadt: **Wissen**
Kreis: **Altenkirchen**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wissen

Ingenieurbüro Pfeiffer GmbH
Nisterfeld 11
57629 Müschenbach
Tel.: 02662/9556-0 Fax: 02662/9556-20

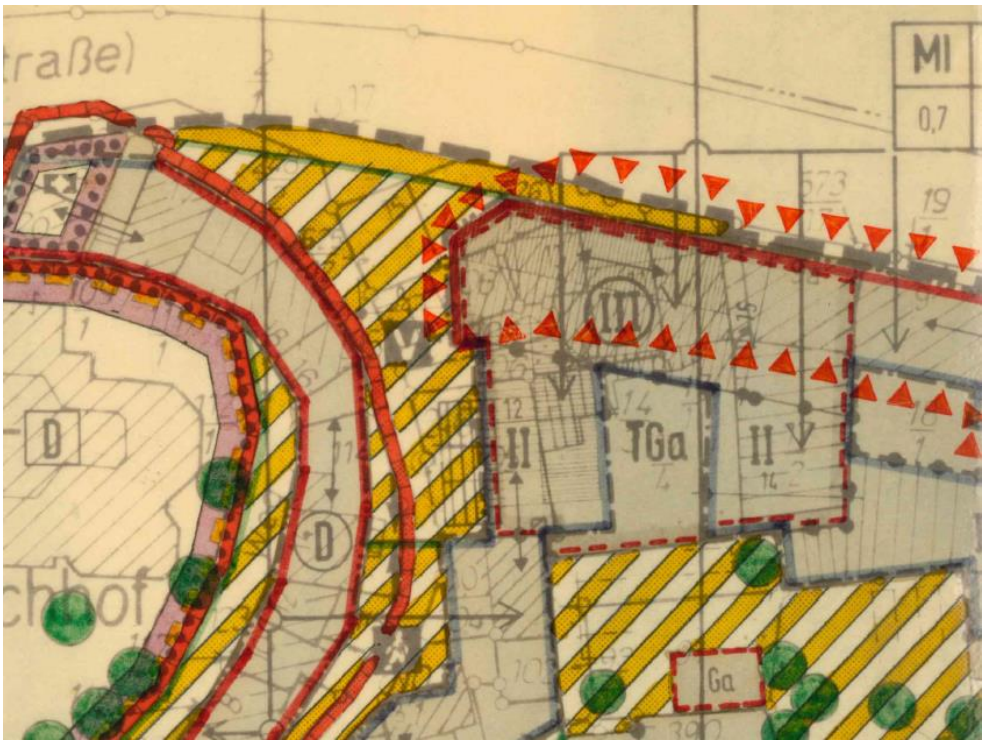
Begründung
1. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Kernbereich“

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, bauleitplanerisch den Ausbau des jetzigen „Schotterparkplatzes“ im Bereich der Hintergasse/Bahnhofstraße zu steuern.
Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ aus dem Jahr 1992 sah für den Bereich des heutigen „Schotterparkplatzes“ zwischen der Bahnhofstraße/Hintergasse und dem Parkplatz Maarstraße nach dem Abriss von drei Gebäuden eine Schließung der Baulücke mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden und die Errichtung einer Tiefgarage vor.
Eine Bebauung erfolgte nicht. Zwischenzeitlich wurde der Platz jedoch aufgeschottert und wird aufgrund der innerstädtischen Lage seit über zwei Jahrzehnten intensiv zum Parken genutzt.
Der Ausbau des notwendigen Parkraumbedarfs in der Stadt Wissen soll nun durch einen Ausbau des Parkplatzes ergänzt werden.
Nach dem Ausbau können 34 PKW-Stellplätze und einige Stellplätze für Krafträder in der Wissener Innenstadt entstehen.
Der Parkplatz wird als öffentlicher Parkplatz für die Besucher und Bewohner der Innenstadt Wissens ausgebaut.

Bestehender Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“

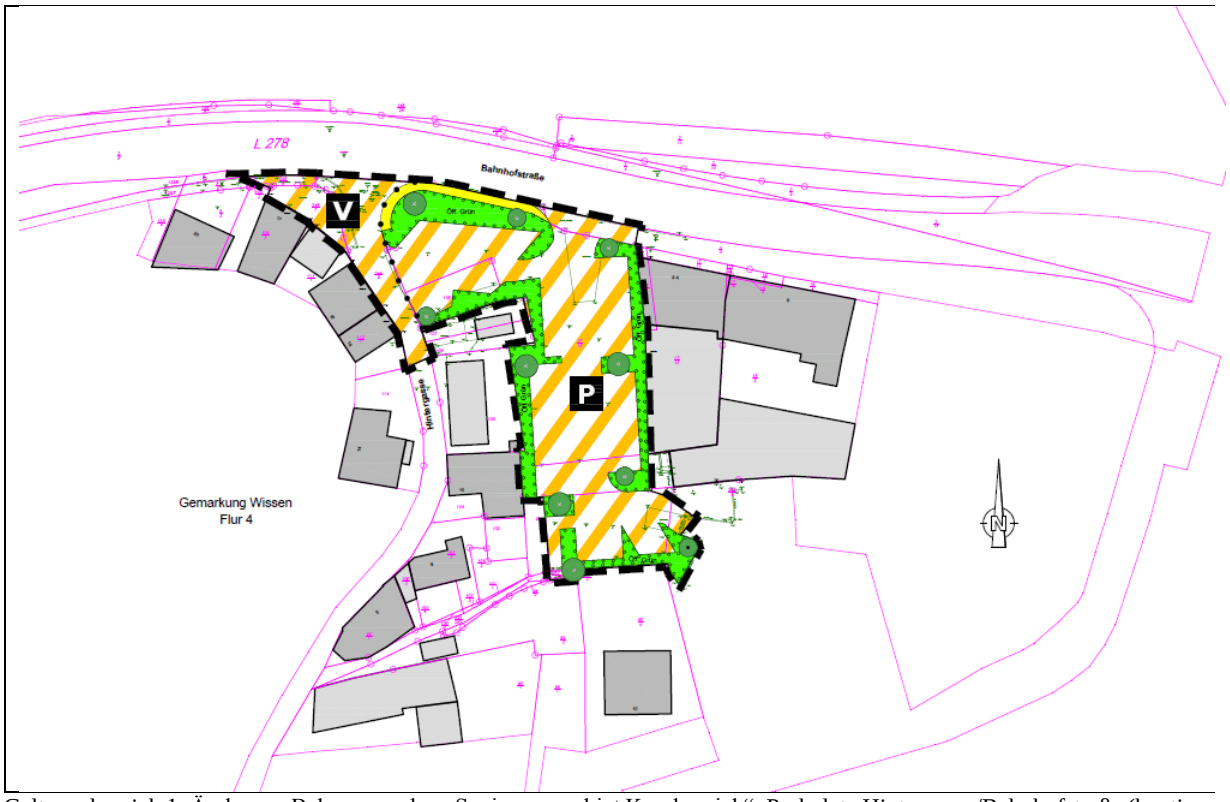
Der Sanierungsbebauungsplan weist diese überplante Fläche als gemischte Baufläche aus, auf der straßenbegleitend zur Bahnhofstraße eine dreigeschossige Bebauung sowie die Errichtung einer Tiefgarage vorgeschrieben war.



Auszug Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich orientiert sich an dem provisorisch geschotterten jetzigen Parkplatz. Die einbezogenen Grundstücke befinden sich komplett in städtischer Hand.
Die zukünftige Erschließung erfolgt über die Hintergasse über die Bahnhofstraße. Der Parkplatz Maarstraße grenzt unmittelbar an und kann über den auszubauenden Parkplatz ebenfalls erreicht werden.



Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“, Parkplatz Hintergasse/Bahnhofstraße (heutiger Schotterparkplatz)

Erschließung und Ausbau

Durch dieses ungeordnete Parken ist die Sicherheit der Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet. Da bislang eine freie Sicht bei der Ausfahrt auf die unmittelbar vorbeiführende B 62 durch parkende Fahrzeuge nicht gegeben war wurde bei der Planung eine Sichtsichel vorgesehen welche von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird. Diese Fläche wird begrünt. Der geplante Parkplatz ist unmittelbar von der B 62 und der Hintergasse aus zu erreichen.
Die vor beschriebene wassergebundene Fläche wird bei Niederschlagsereignissen ständig ausgespült weil keine geordnete Wasserführung vorhanden ist, sodass zum Teil größere Steine und Erdreich zutage treten und ein Parken gerade bei nasser Witterung nicht verkehrssicher ist. Ein grundhaften, frostsicheren Ausbau des geplanten Parkplatzes wird nun mit entsprechenden gestalterischen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.
Die Einmündung der Hintergasse wird in gleichem Material ausgebaut, dieser Bereich ist dient als Zufahrt des Parkplatzes und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies bedeutet, dass kein Vorhaben begründet wird, welches eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Textfestsetzungen
1. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Kernbereich“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: **Verkehrsberuhigter Bereich**

1.1.2 Verkehrsfläche: **öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen**

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Parkplatzes sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.
Durch die Topografie bedingte Stützmauern sind zulässig.

3. Landespflegerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen.
Die dargestellten Bäume sind zu pflanzen. Durch entsprechende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Grünflächen langfristig zu sichern.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume im Bestand sind durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Hinweise
1. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Kernbereich“

1. Löschwasser

Die Stadtwerke Wissen GmbH stellen das Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Technische Regeln, Ausgabe Februar 2008 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zur Verfügung. Für den Bereich des Parkplatzes Bahnhofstraße - Hintergasse können wir eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. für eine Dauer von 2 Stunden aus dem Hochbehälter Löh bereitgestellt werden. Darüber hinausgehende Löschwassermengen müssen durch die Stadt Wissen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.
Der zur Verfügung stehende Druck beträgt in der Regel 2,0 bar

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Parkplatzes Bahnhofstraße – Hintergasse erfolgt im Mischsystem. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist insoweit sichergestellt, wie eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 eingehalten wird.

Soweit auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt wird, die größer ist, als die der festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstück betrieben und das abzuleitende Oberflächenwasser gedrosselt oder aber ggf. zeitverzögert abgegeben werden.
Die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung hat so zu erfolgen, dass die Abflussspende pro Zeiteinheit insgesamt nicht größer ist, als die bei der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,8.
In jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.“

3. Hinweis zum Umgang mit Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1.Bestandsangaben

- Vorhandene Gebäude
- Freistehende Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Nutzungsartgrenze
- Topograph. Umrißlinie

2.Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet

3.Maß der baulichen Nutzung

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele)

- Grundflächenzahl
- GRZ 0,7 — Grundflächenzahl
- GFZ 2,1 — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4.Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baulinie
- Baugrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise

5.Erschließung, Versorgung

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- P — öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

6.Grünflächen,Pflanzbindungen

- Öff. Grün — Grünfläche (öff. bzw. Zusatz "privat")
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Bäume entfällt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, BauGB)

Landespflegerische Kompensations–maßnahmen (s. textliche Festsetzungen und Erläuterungen im landespflegerischen Planungsbeitrag)

- E — Ersatzmaßnahme
- G — Gestaltungsmaßnahme
- S — Schutzmaßnahme

7.Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gebäudestellung/Firstrichtung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

8.Textfestsetzungen

siehe Textteil

9.Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO

SD = Satteldach

WD = Walmdach

FD = Flachdach

Gemarkung	:	Wissen
Maßstab	:	1 : 500
RaKa Nr.	:	versch.
Flur	:	4
Verkleinerung	:	—
Vergrößerung	:	—

0m 10m 20m 50m 100m

Für die städtebauliche Planung

Ingenieurbüro Pfeiffer
Beratende Ingenieure
Mitglied der Kammer der Beratenden Ingenieure RHL - Pfalz
57629 Müschenbach / Westerwald
Tel.02662/9556-0
E-Mail: info@pfeiffer-ing.de

RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden in der jeweils gültigen Fassung:

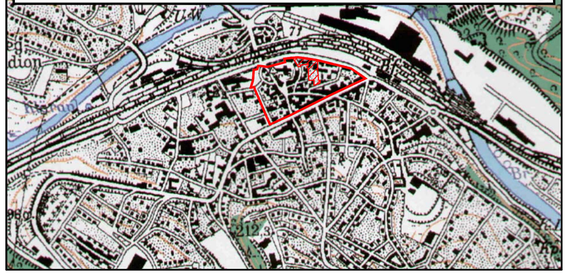
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung
4. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
5. Bundesimmissionsschutzgesetzes
6. 4.BImSchV
   Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen–4.BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl.I S.504) , zuletzt geändert durch Art.13 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl.I S.2723)
7. Landesbauordnung Rheinland – Pfalz

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB am .....
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom .....bis.....nach Bekanntmachung am.....
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom ..... bis ..... nach Bekanntmachung am .....

Beschluß zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB .....
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom .....bis.....nach Bekanntmachung am.....
Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB am ..... den Bebauungsplan als Satzung
Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am .....
Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft
....., den .....

.....
(Unterschrift)

Deckblatt zum Bebauungsplan "SANIERUNGSGEBIET KERNBEREICH" DER STADT WISSEN Parkplatz Bahnhofstrasse-Hintergasse



Stadt Wissen
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
Fachbereich 3 - Bauen und Infrastruktur
Rathausstraße 75,
57537 Wissen

Satzung

zur

2. Änderung

des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen

Planverfasser

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 24.02.2022

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 der **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Wissen am ____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, als Satzung beschlossen.

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen betrifft das nördlich der Rathausstraße festgesetzte Sanierungsgebiet Kernbereich, und zwar nur teilweise, nämlich nur insoweit, wie die Grundstücke in diesem Sanierungsgebiet an die Rathausstraße angrenzen.

Der zugehörige rechtsverbindliche B-Plan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ kann während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden in der

Verbandsgemeindeverwaltung Wissen

Fachbereich 3 - Bauen und Infrastruktur, Zimmer 59

Rathausstraße 75,

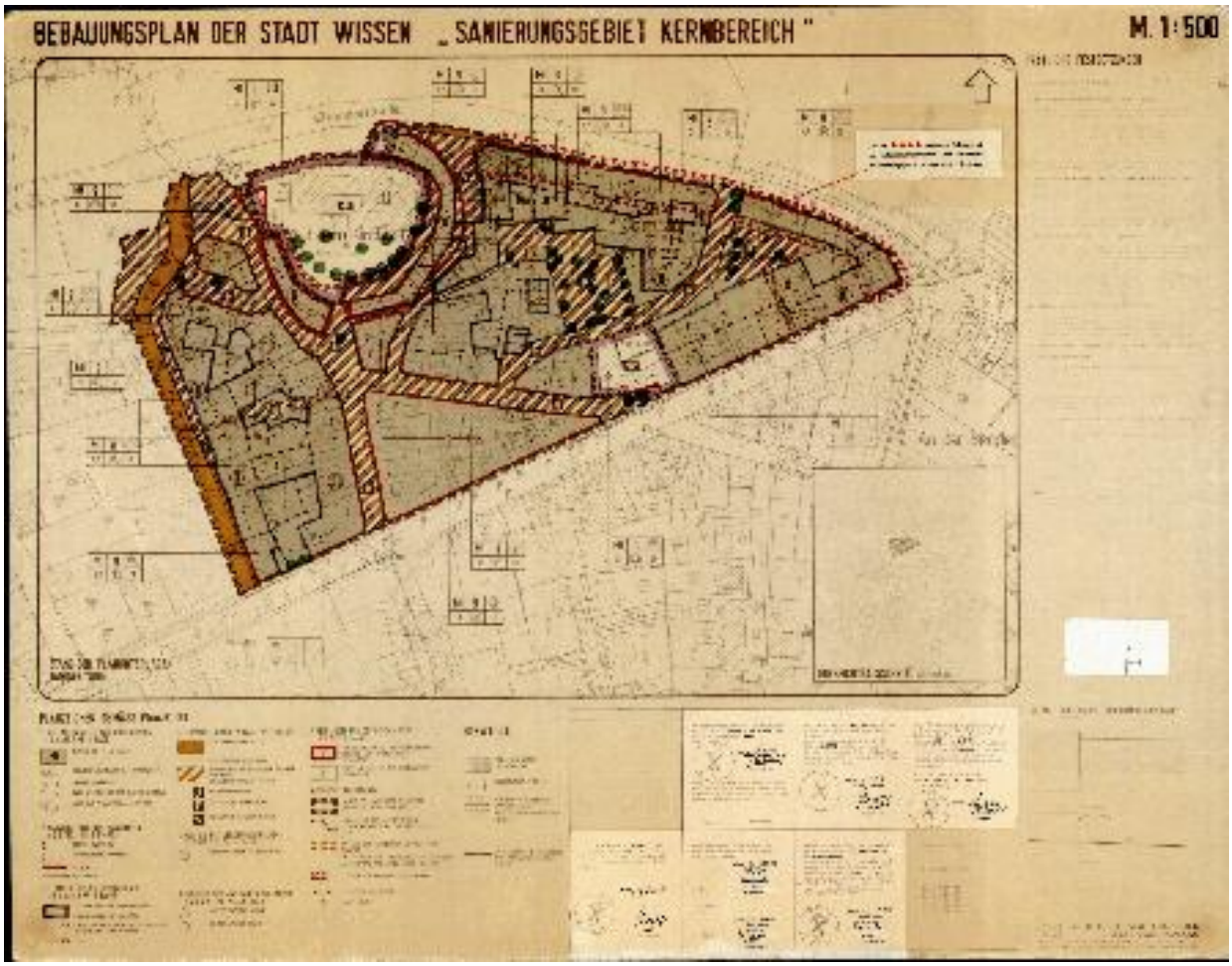
57537 Wissen.

Dort ist über den Planinhalt Auskunft zu erhalten.

(*siehe auch die nachfolgend nachrichtlich abgedruckte Planurkunde des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“*).

NACHRICHTLICH:

ABBILDUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SANIERUNGSGEBIET KERNBEREICH“ DER STADT WISSEN



(Quelle: Planzeichnung des B-Plans „Rathausstraße“)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen wird im Wege der 2. Änderung wie folgt mit einer ergänzenden textliche Festsetzung (AeTF) geändert bzw. ergänzt:

AeTF – Änderung der Zulässigkeit von Nutzungsarten im festgesetzten Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten im festgesetzten Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ werden wie folgt ergänzt:

> In zur Rathausstraße hin straßenständigen Gebäuden im festgesetzten „Sanierungsgebiet Kernbereich“ sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Zur Rathausstraße straßenständig sind alle Gebäude, die mit einer Fassadenfront an die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rathausstraße angrenzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung der Art der Nutzung) i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rats der Stadt Wissen vom 15.12.2021. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich (durch Brief oder auch elektronisch durch E-Mail, durch Fax oder in sonstiger schriftlicher Weise) oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wissen hat die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in seiner Sitzung am ____ als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wissen, den

(Bürgermeister)

4. Ausfertigung

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Rats der Stadt Wissen vom _____ übereinstimmt.

Wissen, den

(Bürgermeister)

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wissen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wissen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Plan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten.

Wissen, den

(Bürgermeister)

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

_____**Ende der Satzung** _____

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung

In der Stadt Wissen wurde am 24.08.1992 der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ in Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich des Plans enthält den zentralen Altstadtkern der Stadt. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Fußgängerzone der Stadt an. Diese zentrale Einkaufszone der Stadt ist mittels des Bebauungsplans „Rathausstraße“ als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt. Die Stadt möchte in den Erdgeschossen der Rathausstraße, deren Fronten direkt an die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „verkehrsberuhigte Zone“ grenzen, grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen, aber keine Wohnnutzungen zulassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plans bezieht sich nur auf Grundstücke bzw. Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans“ Sanierungsgebiet Kernbereich“, die direkt an die Rathausstraße angrenzen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Wissen:

<u>westlich der Marktstraße:</u>

26/14, 26/18, 26/19, 27/2, 29/4, 31/5, 32/2, 33/5, 37/15, 37/20, 37/21, 39/16

<u>Östlich der Marktstraße bis zur westlichen Begrenzung der Mittelstraße</u>

47/4, 50/11, 52/2, 549/46, 59/3, 60/6, 61/4, 63/6

<u>Östlich der Mittelstraße</u>

194/3, 195/12

3. Inhalte der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ wird mittels eines Textbebauungsplans geändert bzw. ergänzt, indem eine textliche Festsetzung folgenden Inhalts hinzugefügt wird:

> In straßenständigen Gebäuden entlang der Rathausstraße sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung der Art der Nutzung) i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO)

4. Begründung der Festsetzung

Durch Nutzungsänderungen in den Erdgeschossen der Gebäude in der Rathausstraße von gewerblicher Nutzung hin zur Wohnnutzung wird der Zusammenhang der Ladengeschäfte in dieser Einkaufsstraße gestört. Die Attraktivität der Rathausstraße für die gewerbliche Niederlassung kann hierdurch sinken; dies würde alle örtlichen Einzelhändler nachteilig betreffen. Die Straße würde städtebaulich entwertet. Aus diesem Grund sieht die Stadt Wissen das städtebauliche Erfordernis, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und die Zulässigkeit der Nutzung des Erdgeschosses als Wohnraum zu beschränken.

Ein radikaler Ausschluss jeglicher Wohnnutzung im Erdgeschoss widerspräche dem Bestand und könnte deshalb Ansprüche auf Ersatz von Planungsschaden nach § 42 BauGB auslösen. Angesichts der tatsächlichen Schwierigkeiten, Gewerbemieter zu finden, wäre ein vollständiger Ausschluss auch nicht abwägungsgerecht. Wenn ein Grundstückseigentümer nachweisen kann, dass es ihm trotz ernsthafter Bemühungen über Monate hinweg nicht gelungen ist, Gewerbemieter für die Erdgeschossräume zu finden, dürfe in der Regel eine Ausnahme zugunsten der Nutzung als Wohnraum gerechtfertigt sein.

5. Verfahren.

Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß. Die für die Bauflächen festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 1,0) überschreitet 20.000 m². Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht) kann daher nur nach überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgen. Das Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist danach zulässig.

6. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Die frühzeitigen Beteiligungen fanden vom ___ bis ____ statt.

-Wird ergänzt - .

6.2 Ergebnisse der förmlichen Beteiligungen

Aus den förmlichen Beteiligungen im ____ ergaben sich folgende Hinweise:

- Wird ergänzt -

7. Schlussabwägung

-wird ergänzt -

Anlage: Ergebnis der Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen

Hinweis: Da die Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 G „als überschlägige Prüfung“ durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung der Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht zu verneinen . Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

Prüfung der Kriterien aus der Anlage 2 (zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) zum BauGB

– Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr. in der Anlage 2	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte *Fragen* an den Bebauungsplan**	**Beantwortung der Frage:** *JA oder NEIN eintragen*	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? *JA oder NEIN eintragen*
	1	**2**	**3**
1.	*Merkmale des Bebauungsplans*		
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen **Rahmen** i. S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **setzt** : *Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?*	Beachte: Bei dieser Frage geht es nicht nur um UVP-pflichtige Vorhaben, sondern um Vorhaben jeglicher Art! JA (GFZ, Zahl der Vollgeschosse)	NEIN
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan **andere Pläne und**		

	Programme beeinflusst. *Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?*	NEIN	
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich **gesundheitsbezogener Erwägungen** , insbesondere im Hinblick auf die **Förderung der nachhaltigen Entwicklung** ; *Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?*	NEIN	
1.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten **umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme** ; *Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Problemen besonders relevant?*	NEIN	
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die **Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften** . *Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?*	NEIN	

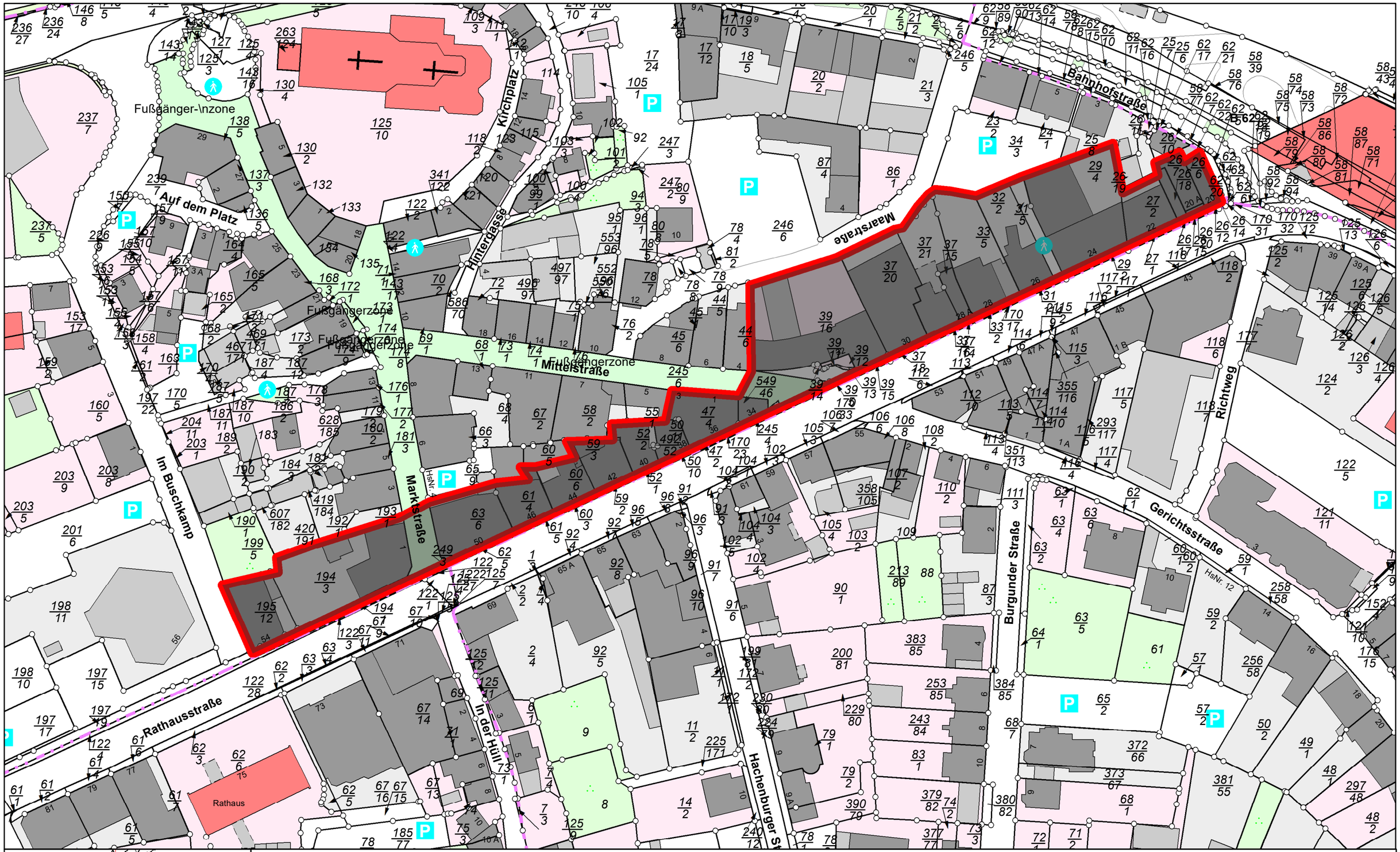
2	*Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete*		
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen. *Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:*		Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehr-

			barkeit zu berücksichtigen.
2.1. 1	*Tiere?*	NEIN	
2.1. 2	*Pflanzen?*	NEIN	
2.1. 3	*Boden?*	NEIN	
2.1. 4	*Wasser?*	NEIN	
2.1. 5	*Luft?*	NEIN	
2.1. 6	*Klima?*	NEIN	
2.1. 7	*Landschaft?*	NEIN	
2.1. 8	*biologische Vielfalt?*	NEIN	
2.1. 9	*Mensch und Gesundheit?*	NEIN	
2.1.10	*Bevölkerung?*	NEIN	
2.1.11	*Kulturgüter?*	NEIN	
2.1.12	*sonstige Sachgüter?*	NEIN	
2.1.13	*Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?*	NEIN	
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **kumulativen** und **grenzüberschreitenden** Charakter der Auswirkungen; *Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?*	NEIN	
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit** (zum Beispiel bei Unfällen); *Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?*	NEIN	
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**; *Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder*	NEIN	

	eine besondere räumliche Ausdehnung?		
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets** auf Grund • der besonderen natürlichen Merkmale, • des kulturellen Erbes, • der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; *Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?*	NEIN	
2.6.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf **folgende Gebiete** : *Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:*		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?**	NEIN	
2.6.2	**Naturschutzgebiete** gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	**Nationalparke** gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.4	**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete** gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes ?	NEIN	
2.6.5	**gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes ?	NEIN	
2.6.6	**Wasserschutzgebiete** gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte	NEIN	

	Heilquellenschutzgebiete sowie **Überschwemmungsgebiete** gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes ?		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten **Umweltqualitätsnormen bereits überschritten** sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere **Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen** i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler** oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als **archäologisch bedeutende Landschaften** eingestuft worden sind?	NEIN	

Auswertung: Wenn in Spalte 3 auch nur einmal die Antwort JA lauten würde, wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB unzulässig. Vorstehend konnten alle Fragen mit NEIN beantwortet werden. Daher ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zulässig.



2. Änderung B-Plan Kernbereich

Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 0,1 km

Ersteller Ro

Erstellungsdatum 25.03.2022

N

Verbandsgemeinde Wissen