

LESEFASSUNG

KREISSTADT



**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**

STADTTEIL BAD NEUENAHR

BEBAUUNGSPLAN

„TEILABSCHNITT HAUPTSTRASSE“

**Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitung:

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Biemsmaar 11 · 53343 Wachtberg · 0228/96 63 09-98

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Es ist ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO
1. Vergnügungsstätten und
  2. Tankstellen
- werden gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ferner sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen der Fremdwerbung (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Betriebe nicht zulässig, deren Kernsortiment eine oder mehrere der folgende Warengruppen aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler umfassen:
1. Schnittblumen,
  2. Schreibwaren / Papier / Büroartikel Bücher, Antiquariat,
  3. Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
  4. Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
  5. Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, und Souvenirs,
  6. Spielwaren / Modellbau Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen,
  7. Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel,
  8. Uhren, Schmuck.
- Abweichend von Satz 1 sind Discountbetriebe mit einem Kernsortiment nach Ziffer 3 zulässig.
- 1.4 In Anwendung der §§ 1 Abs.7 und 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig ist.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie Anlagen, die das Grundstück unterbauen, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (H) wird für Gebäude mit Flachdach die Oberkante des obersten Abschlusses der Außenwand (OK Attika) festgesetzt.
- 2.3 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern tritt an Stelle der Attikahöhe die Firsthöhe. Die Traufhöhe (TH) ist bestimmt als der höchste Punkt der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der harten Bedachung.

- 2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen, z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennenanlagen, sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von allen Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses, jedoch nicht weniger als 1,50 m zurücktreten. Technische Anlagen, welche die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten, sind einzuhausen, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen.

### 3 Bauweise

Die in der Planzeichnung mit ‚a‘ festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

- Geschosse mit einer Höhe ihrer Oberkante bis zu einer Höhe von 100,80 mü.NHN sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Geschosse mit einer Höhe ihrer Oberkante über einer Höhe von 100,80 mü.NHN sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze für Pkw sind ausschließlich innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überdachung ebenerdiger Stellplätze ist zulässig (Carports ohne seitliche Wand).

### 5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen (LBP) V bis II gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rolllädenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.

**Tabelle:** Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln (Tabelle 7 der DIN 4109)

Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A)	Festgesetzter Lärmpegelbereich
55	I
60	II
65	III
70	IV
75	V
80	VI
>80*	VII

\*Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Quelle: DIN 4109 (01/2018)

- 5.2 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigem Lüftungssystem auszustatten.
- 5.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

### **1 Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind ohne Rücksicht auf ihre Größe genehmigungspflichtig.
- 1.2 Es sind höchstens zwei Einzelwerbeanlagen pro Nutzungseinheit zulässig. Hiervon ist jeweils eine Werbeanlage parallel und eine Werbeanlage senkrecht zur Fassade anzubringen.

Bei Eckgebäuden, die eine über Eck gehende Nutzungseinheit enthalten, gilt die o.g. Regelung für jede Fassadenseite.

- 1.3 Die Werbeanlagen eines Gebäudes und aneinandergrenzender Gebäude sind in Art, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 1.4 Außenwerbung darf lediglich an dem Gebäude erfolgen, in dem die Leistung angeboten wird.
- 1.5 Werbeanlagen müssen in Form, Farbe und Größe so gearbeitet sein, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes oder des Straßenzuges nicht beeinträchtigen. Sie sind handwerklich oder neutral als Einzelbuchstaben aus Metall, Plexiglas o.ä. oder auf die Fassade mit Farbe aufgetragene Schriften zu gestalten. Außerdem kann durch Darstellung bestimmter Symbole auf die Betriebsart hingewiesen werden.
- 1.6 Leuchtwerbungen sind als durchscheinende Schriften oder Symbole nur zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben oder Symbolen angefertigt sind. Auslegeschilder und andere Werbeanlagen können mit Punktstrahlern beleuchtet werden.
- 1.7 Schriften von Werbeanlagen sind horizontal anzuordnen und dürfen lediglich am oberen Abschluss des Erdgeschosses zwischen der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses und der Unterkante der Obergeschossfenster angebracht werden. Sie dürfen nicht höher als 0,60 m sein, dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade treten und haben von den o.g. Begrenzungen (Fenstern) sowie von Gliederungselementen der Fassade (z.B. Gesimse) einen Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten. Sie dürfen die Breite der Schaufenster und Eingangstüren nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den seitlichen Hausenden einhalten.

- 1.8 Rechtwinklig zur Gebäudefassade angebrachte Werbeausleger dürfen eine Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gemessen von der Gebäudewand darf der Ausleger nicht weiter als 1,20 m auskragen. Die Unterkante von Werbeauslegern muss mindestens 3,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. In Fahrbahnbereichen kann aus Verkehrssicherheitsgründen eine größere Höhe gefordert werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf höchstens bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen.
- 1.9 Im Bereich der Zu- und Abfahrt an der Hauptstraße ist im Randbereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche abweichend von Ziffer 1.4 die Errichtung eines Hinweisschildes mit einer Höhe von maximal 4,00 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Um Sichtbehinderungen zu verhindern, muss die Unterkante des Hinweisschildes einen Mindestabstand von 1,50 m, bezogen auf das angrenzende Geländeniveau, einhalten.
- 1.10 Nicht gestattet sind: Leuchtkästen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung.
- 1.11 Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen ist unzulässig.

### **III Hinweise und Empfehlungen**

#### **1 In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften**

Die Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien, Satzungen etc. liegen dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten des Rathauses sowie nach Terminvereinbarung aus. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

#### **2 Begrünung baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen einschließlich Stellplätzen, Carports und Garagen sind nach den Vorgaben der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen vom 08.02.2022 in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen.

#### **3 Dachflächen**

Die Dachflächen der Hauptanlagen im Plangebiet sind statisch so auszulegen, dass sie für die nach Ziffer 3.2 vorzunehmende Dachbegrünung sowie für die Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist darüber hinaus durch Vorhaltung von Leitungsschächten vorzubereiten.

#### **4 Allgemeine Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgefährdung / Starkregenvorsorge**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebietes der Ahr (§ 76 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Der Wasserstand bei einem extremen Hochwasser /HQextrem) kann über die Internetseite <https://geoportal-wasser-rlp-umwelt.de/servlet/9480/> abgefragt werden.

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

#### **5 Artenschutz**

- 5.1 Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Alternativ kann eine Kontrolle auf Brutnester vor Beginn der Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 5.2 Sofern auf den Abbruchflächen temporäre Kleinstgewässer oder Mulden entstehen, die von Amphibien u.a. als Fortpflanzungsstätten genutzt werden können, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- 5.3 Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.
- 5.4 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern sind großflächig verglaste bauliche Anlagen mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012, S. 15ff. auszuführen. Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird, so kann vom Leitfaden abgewichen werden.

#### **6 Heilquellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Heilquellenschutzgebietes HQSG Bad Neuenahr- Ahrweiler. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.

Bodeneingriffe ab einer Tiefe von 3 m bzw. 5 m sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich gilt, dass, insbesondere bei bodeneingreifenden Maßnahmen, mit dem Austritt von kohlensäurehaltigem Wasser

bzw. CO<sub>2</sub> zu rechnen sein muss. Tritt bei Arbeiten Kohlensäure in erheblicher Menge aus (aus Wasser oder direkt als Gas), so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der unteren Wasserbehörde Anzeige zu erstatten.

## **7 Bodendenkmäler**

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 6675-3000, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.

## **8 Boden / 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. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

## **9 Geologiedatengesetz (GeoiDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) 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.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

## **10 Handelsnutzung**

Dem Standortgutachten der BBE Handelsberatung vom November 2024, das die Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung bestätigt, liegt ein Nutzungskonzept mit einem Lebensmittel-Discountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem non-Food-Discountmarkt zu Grunde. Grundsätzlich abweichende Handelsnutzungen oder -konzepte erfordern gegebenenfalls eine Erweiterung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Bauantragsebene.