



**Stadt Bad Marienberg**  
**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**  
**Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Jahnstraße“**  
**7. Planänderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1-B7)**

**Schlussfassung**  
**zum Satzungsbeschluss vom 23.03.2021**

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet“ [SO<sub>EZH</sub>] gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

#### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet [SO<sub>EZH</sub>] gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Im „Sonstigen Sondergebiet“ [SO<sub>EZH</sub>] „großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.465 m<sup>2</sup> zulässig, dessen Warensortiment sich gemäß der Bad Marienberger Sortimentsliste (siehe Punkt 3) auf folgende Sortimente beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheits- und Körperpflege,
- sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente,
- wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren).

Die Verkaufsflächenuntergrenze wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 1.1.2 Aktionswaren und Randsortimente

Unter dem Begriff Aktionswaren sind solche Artikel zu verstehen, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen.

Randsortimente, die dauerhaft angeboten werden, aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden, sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 19 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 [GRZ<sup>2</sup>] zugelassen.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird der in der Planzeichnung vor dem Einfahrtbereich markierte Schachtdeckel in der Erschließungsstraße (513 m üNN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe [Firsthöhe – FH] wird die Oberkante der Dachkonstruktion festgesetzt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen auf einem Anteil von maximal 25 % der Grundfläche des Gebäudes ausnahmsweise überschritten werden.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den Änderungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 100,00 m zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Bau-  
grenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)**

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch  
außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungs-  
plans ausnahmsweise zulässig.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

#### **1.6.1 Vermeidungsmaßnahme V1 – Rodungsarbeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG  
sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort po-  
tenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar.  
Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Ge-  
hölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende  
Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren  
Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

#### **1.6.2 Vermeidungsmaßnahme V2 – Abrissarbeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG  
ist der Abriss der bestehenden Gewerbegebäude außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort  
potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar.  
Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich abzureißenden Gebäude  
dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende  
Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren  
Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

### **1.6.3 Vermeidungsmaßnahme V3 – Abrissarbeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Gebäude vor Abriss im Rahmen einer gründlichen Inspektion auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Ggf. vorkommende Individuen sind von einer fledermauskundigen Fachkraft zu entnehmen und im Rahmen einer Rettungsumsiedelung an geeigneter Stelle auszubringen.

### **1.6.4 Maßnahme A1 - Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der privaten Stellplatzanlage („A1“) ist je sechs Stellplätze ein Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Laubbaumbepflanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder einer mind. 4 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumscheiben zu versehen, die gegen das Überfahren zu sichern sind.

### **1.6.5 Maßnahme A2 - Randliche Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Im Bereich „A2“ sind die im Bestand vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen sind gleichartig zu ersetzen.

### **1.6.6 Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2 markierten, im Bestand vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen sind gleichartig zu ersetzen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

### **2.1 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### **2.2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.2.1 Dachform und -neigung**

Zulässig sind Satteldächer, Sheddächer und Walmdächer, Flachdächer, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

Die Dachneigung muss zwischen 0° bis 45° liegen.

#### **2.2.2 Fassaden- und Wandgestaltung, Farbgebung**

Die Fassade ist in überwiegend hellen Farbtönen, Putz, Verblend- oder Klinkermauerwerk zu gestalten; teilweise Verschieferung, Verschalung oder Sichtbeton sind zulässig.

## 2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

## 2.4 Einfriedung

Einfriedungen sind straßenseitig als offen wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von maximal 2,00 m Höhe zulässig. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedung nicht zulässig.

Durchfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet.

## 2.5 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

## 2.6 Werbeanlage / Pylon

Im Sondergebiet SO<sub>EZH</sub> ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Neuerrichtung einer Werbeanlage (Pylon) mit einer Gesamthöhe von bis zu 10,00 m zulässig. Die Höhenlage bemisst sich am Verhältnis zur nächstgelegenen Verkehrsfläche.

## 3. Bad Marienberger Sortimentsliste

Die Sortimentsliste wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der VG Bad Marienberg in der Fortschreibung aus dem Jahr 2019 entnommen.

### 3.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

### 3.2 Zentrumsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und -zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby- / Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

### 3.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgroßgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

## 4. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- 4.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-  
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält  
die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- 4.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des  
Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beach-  
ten.
- 4.3 Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen und Versor-  
gungsflächen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baum-  
standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Für Bauvor-  
haben im Bereich der Freileitungen sind die Antragsunterlagen dem Versorgungsträ-  
ger zur Prüfung vorzulegen. Die DIN 4102 und das Merkblatt „Bagger und Krane –  
elektrische Freileitungen“ der Bauberufsgenossenschaft sind zu beachten. Erschlie-  
ßungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

- 4.4 Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19 731) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- 4.5 Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.
- 4.6 Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdirektion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 - 6675 3000.
- 4.7 Die Leitungsträger der im Plangebiet betroffenen technischen Infrastruktureinrichtungen sind rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen über die baulichen Aktivitäten zu informieren.
- 4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH:

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und / oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, wird eine Rückantwort erwartet, damit seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Löffler, Philipp-Reis-Str.1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83312; E-Mail: [M.Loeffler@telekom.de](mailto:M.Loeffler@telekom.de)). Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen durch einen selbst beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.