

Stadt Adenau Verbandsgemeinde Adenau

Einfacher Bebauungsplan „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“

Textfestsetzungen

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

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: August 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Adenau



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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- 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 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- 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).



Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Teilgeltungsbereich A:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich

- Einzelhandelsbetriebe,
- Großhandel,
- Handwerksbetriebe,
- kleinflächige Dienstleistungsbetriebe¹,
- produzierendes und verarbeitendes Gewerbe,
- Gastronomiebetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- lokal ansässigen Betrieben zugeordnete Lagerplätze und -häuser, sofern diese der Hauptnutzung untergeordnet sind,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,

sowie alle diesen Nutzungen dienende Anlagen, sofern diese der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Teilgeltungsbereich B:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie alle ihnen dienende Anlagen.

1.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO nur als dienende Anlagen der zulässigen Hauptnutzung zulässig.

¹ Maximale Betriebsfläche 400 m²



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde² Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäudehöhe sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Stelen bis zu einer Höhe von 5 m, bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche, zulässig. Die eigentliche Werbefläche darf eine Größe von 4,5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden. Optisch geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern oder Zäune (jeweils maximal 0,50 m Höhe) oder Hecken zulässig

² Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



3. Hinweise

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. Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

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.

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 und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Denkmäler

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

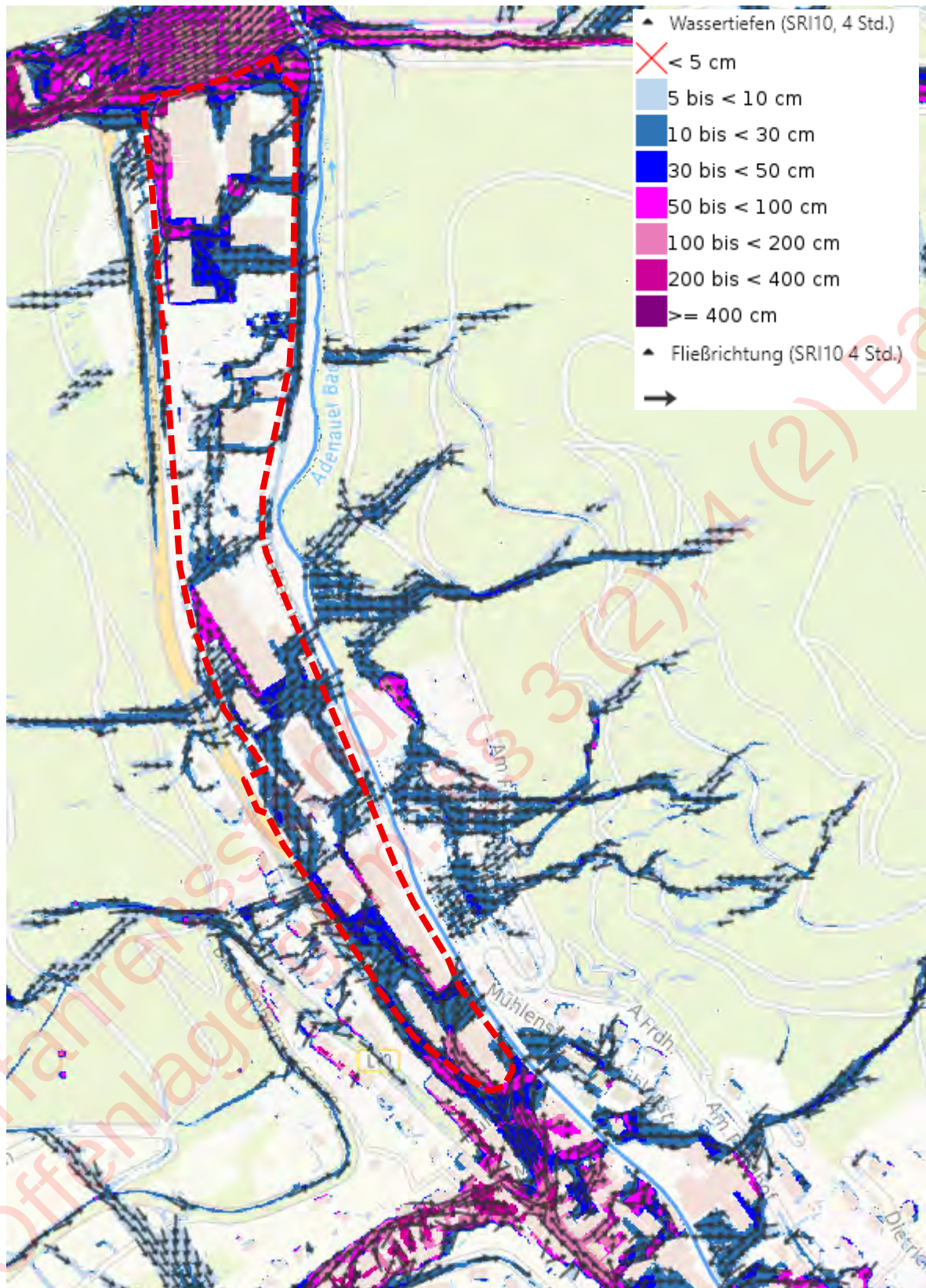
Entlang der Bundesstraße B 257 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 9 (1) FStrG einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht errichtet werden.

Entlang der Bundesstraße B 257 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Sturzfluten/ Starkregen

Das Plangebiet liegt gemäß der nachstehenden Starkregenkarte in sturzflutgefährdeten Bereichen.

Die Problematik von Starkregenereignissen wird im Rahmen der konkreten entwässerungstechnischen Objektplanung berücksichtigt und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Da die Flächen bereits vollständig bebaut sind, kommt es durch die Planung zu keiner Verschärfung der Starkregengefahr.



Auszug Starkregenkarte, Lage Plangebiet in Rot, unmaßstäblich Quelle: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>

Gemäß § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur

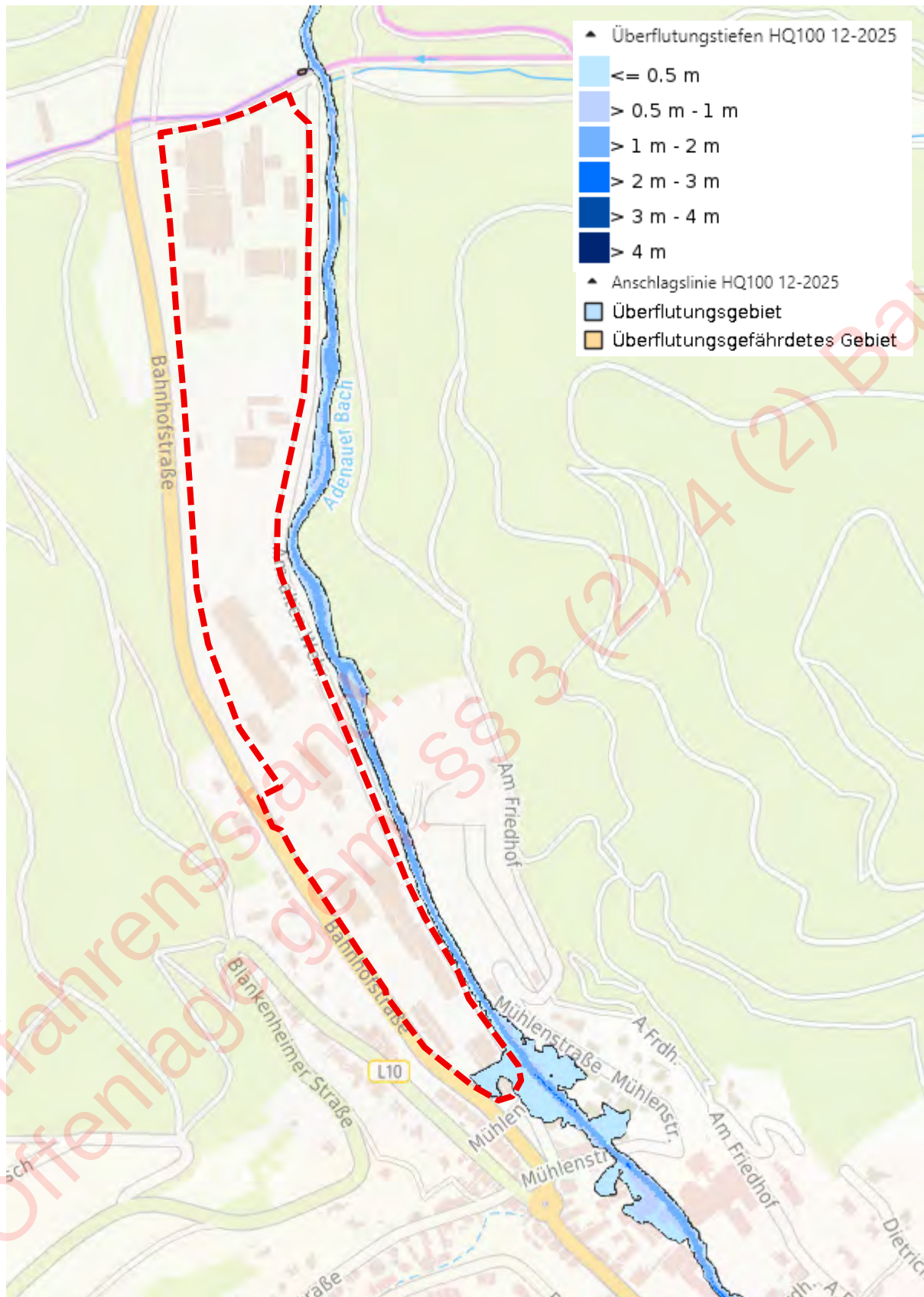


Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Um Überflutungen durch Starkregenereignisse vorzubeugen, wird eine an Sturzfluten angepasste Bauweise allgemein empfohlen. So sollte bspw. die Oberkante Rohfußboden am höchsten Punkt, der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche orientiert werden. Durch diese Maßnahme ist ein mögliches Einströmen von Niederschlagswasser in das Gebäude ausgehend von den Verkehrsflächen weitgehend auszuschließen.

Adenauer Bach

Das südliche Ende des Plangebiets befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich des Adenauer Bachs für 100-jährliche Ereignisse. Dies ist im Rahmen baulicher Maßnahmen im entsprechenden Bereich zu beachten.



Plangebiet mit Hochwassergefahrenbereichen

Quelle: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>



Dachgestaltung

Große Dachflächen sind in besonderer Weise zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet. In diesem Zusammenhang wird auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) hingewiesen, welches für Dächer von Gewerben und größere Parkplätze Solarnutzungen vorsieht.

Allgemein wird für Dachflächen eine extensive Begrünung auf gering geneigten Dächern empfohlen. Diese können die Dachhaut vor Beschädigungen schützen, die Wärmedämmung verbessern und Wasser bei Starkregenereignissen zurückhalten.

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 Adenau, Kirchstraße 15, 53518 Adenau eingesehen werden.

Verfahrensstand: §§ 3(2), 4(2) BauGB
Offenlage gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB