

VERBANDSGEMEINDE
Hunsrück-Mittelrhein

Stadt Oberwesel

Stadtteil Langscheid

Bebauungsplan "Hinter dem Graben"

Textliche Festsetzungen

Stand 08/2022

Fassung für die Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

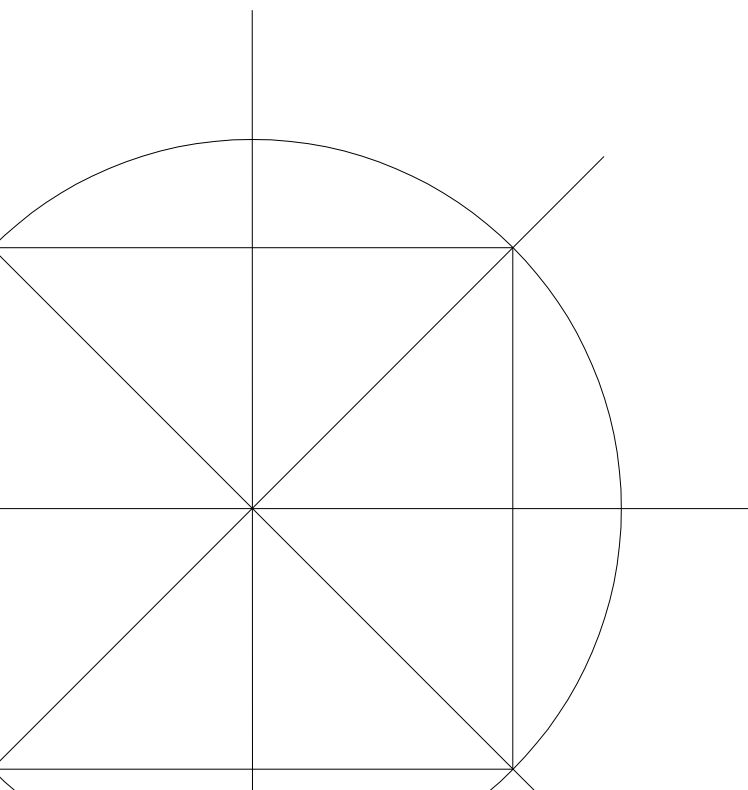
DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2

55469 Simmern

Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90

Email info@dillig.de | www.dillig.de



Inhalt

A.	GESETZESGRUNDLAGEN	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB).....	5
B1.	ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
B2.	MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
B3.	BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
B4.	Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) ..	6
B5.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
B6.	Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
B7.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	8
B8.	Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)	8
C.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)	8
C1.	Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO).....	8
C2.	Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)	8
D.	Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen	9
D1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
D2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
D3.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
E.	Hinweise	12
E1.	Regenwasserbewirtschaftung.....	12
E2.	Bodenfunde	12
E3.	Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten	13
E4.	Hinweis zur Hydrogeologie	13
E5.	Bergbau.....	14
E6.	Radonpotential.....	14
E7.	Anlagen der Landwirtschaftlichen Bodenentwässerung	15
E8.	Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes	15
E9.	Hinweise zu Dacheindeckungen	16
E10.	Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO).....	16
E11.	Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen	16
E12.	Erdgeschichtliche Fundstellen	16
E13.	Hinweise zur Glasfaseranbindung.....	16
E14.	Elligbach	17
E15.	Dacheindeckungen und Farbgestaltung	17

A. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328)

LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

DSchG - Denkmalschutzgesetz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)

BImSchG - Bundesimmissionschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

BBodSchG Bundes - Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

LStrG - Landesstraßengesetz

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295)

LWG - Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

GemO - Gemeindeordnung

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise nach §4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

zwei

Grundflächenzahl

0,4

Geschossflächenzahl

0,6

Maximale Zahl der Wohnungen

„zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser + Doppelhäuser;

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

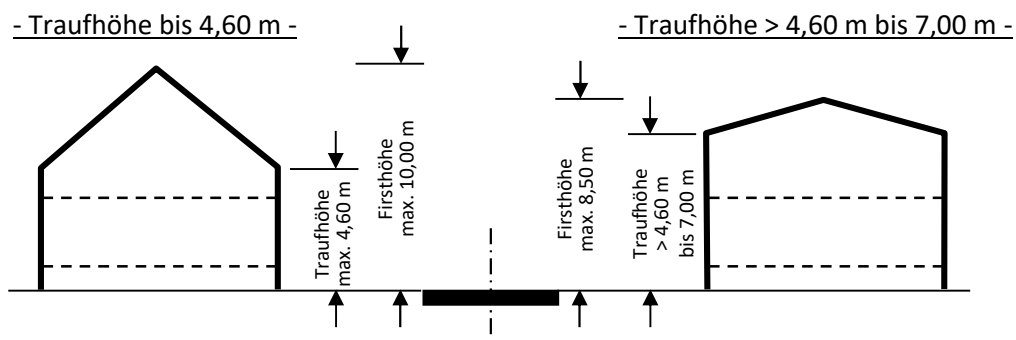
B4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

Traufhöhe bis 4,60 m

Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Firsthöhe bis max. 10,00 m zulässig.

Traufhöhe größer 4,60- 7,00 m

Bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00m ist eine Firsthöhe bis max. 8,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.



Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.

Höhenbezugspunkt Erschließungsstraße

Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße ist die im Plan angegebene Straßendeckenhöhe der Erschließungsstraßen in der Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront. Befindet sich in der Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront keine Höhenangabe, kann diese durch Interpolation der beiden nächstliegenden Höhen ermittelt werden.

Höhenbezugspunkt Traufhöhe

Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Höhenbezugspunkt Firsthöhe/ Gebäudehöhe

Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

Höhe der baulichen Anlagen bei talseitiger Erschließung:

Traufhöhe

Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Firsthöhe/ Gebäudehöhe

Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

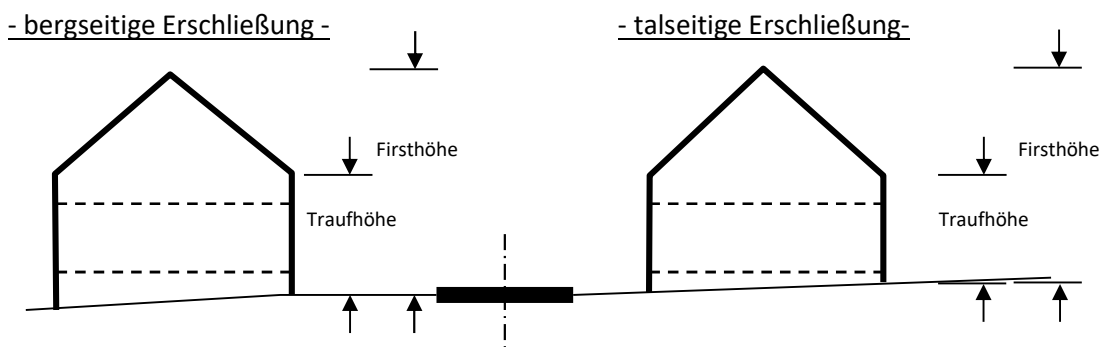
Höhe der baulichen Anlagen bei bergseitiger Erschließung:

Traufhöhe

Gemessen von der bergseits nächsten Bordsteinkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Firsthöhe/ Gebäudehöhe

Gemessen von der bergseits nächsten Bordsteinkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).



B5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

Der allseitige Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen muss min. 1,00 m betragen.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen (b=0,20 m) der Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B8. Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die Gebäude so anzuordnen, das Sturzregenereignisse aus südlicher Richtung schadlos über das Grundstück ablaufen können. Ist dies nicht möglich, sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge, wie Rückhaltemaßnahmen oder Verwallungen anzulegen.

Gebäudebegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

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

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen

Flache und geneigte Dächer.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

Dachneigung

0 - 48°

Dachgauben

Bis zu 2/3 der Gebäudelänge, gemessen von Außenwand Giebel.

C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsanlagen sind als Einfriedung bis zu einer Höhe 1,20 m zugelassen. Sichtfelder sind von Bepflanzungen und Einfriedungen höher als 0,50 m freizuhalten.

Aufschüttungen und Stützmauern

Talseitige Aufschüttungen und Stützmauern werden auf max. 1,50 m Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, begrenzt.

Neu entstehende Böschungen dürfen eine Steigung von 1:1,5 nicht überschreiten und müssen bepflanzt werden.

Gastanks

Oberirdische Gastanks sind einzugrünen.

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

D1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich 1 sind Einzelbäume (sh. Pflanzliste Bäume) zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Anwendung von Pestiziden und mineralischem Dünger ist nicht gestattet.

D2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je privatem Grundstück im Geltungsbereich 1 ist ein (Wild-) Obsthochstamme zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein. Sie sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern. Böschungen sind immer zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten. Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist nur bis zu 25 % der Vorgartenfläche zulässig. Eine weitere Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig. Stellplätze sind mit ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

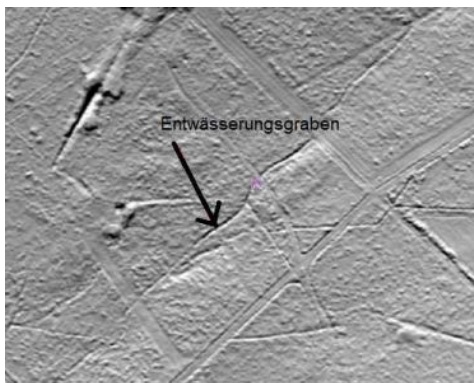
Die bei dem Bau des Regenrückhaltebecken entstehenden äußeren Böschungen sind zur Einbringung in Natur- und Landschaft mit regionalen Pflanzen zu begrünen. Im Rahmen der Detailplanung des Beckens wird die Art der Bepflanzung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Neu entstehende Böschungen auf den Privatgrundstücken dürfen eine Steigung von 1:1,5 nicht überschreiten und müssen bepflanzt werden.

D3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich 2 sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Räumen der Fichte auf ca. 30.000 m². Laubbäume auf der Fläche und einzelne Weißtannen im Randbereich der Fläche verbleiben auf der Fläche
2. Stauung des Entwässerungsgrabens



Abbildung, Entwässerungsgraben, Abteilung I 86 a

3. Pflanzung verschiedener Baum- und Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Waldgesellschaften
 - a. Quercion robori-petraear
 - b. Carici elongatae – Alnetum sphagnetosum
4. Schutz der Aufforstung gegen Wildverbiss durch Wildschutzzaun
5. Pflege der Maßnahme und Dokumentation

Pflanzlisten:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 2 xv Stammumfang 10-12 cm)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Ulmus	Feldulme
Populus alba	Silberpappel	Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus petraea	Traubeneiche		

Bäume II. Ordnung (Heister, 2 xv, 250 - 300 cm hoch)			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pyrus pyraster	Birne
Betula verrucosa	Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Wildapfel		

E. Hinweise

E1. Regenwasserbewirtschaftung

Das Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellung zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß dem Landeswassergesetz unterstützen folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollten mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10(4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Es ist zu empfehlen, das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung in auf dem Grundstück gelegene Rückhalte- und Sickermulden zu leiten.

Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Die Versickerung von Dachwässer auf den Grundstücken über flache Mulden wird darüber hinaus empfohlen, durch eine entsprechende Festsetzung aber nicht verbindlich geregelt da dies durch die Regelungen der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 13 (2) Landeswassergesetz bereits verbindlich geregelt ist.

§ 5 WHG: „Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um ... eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

§ 55 (2) WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

E2. Bodenfunde

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor Ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich einsetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten, in denn archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

E3. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen bis an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.

E4. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Für Erdwärmebohrungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG erforderlich.

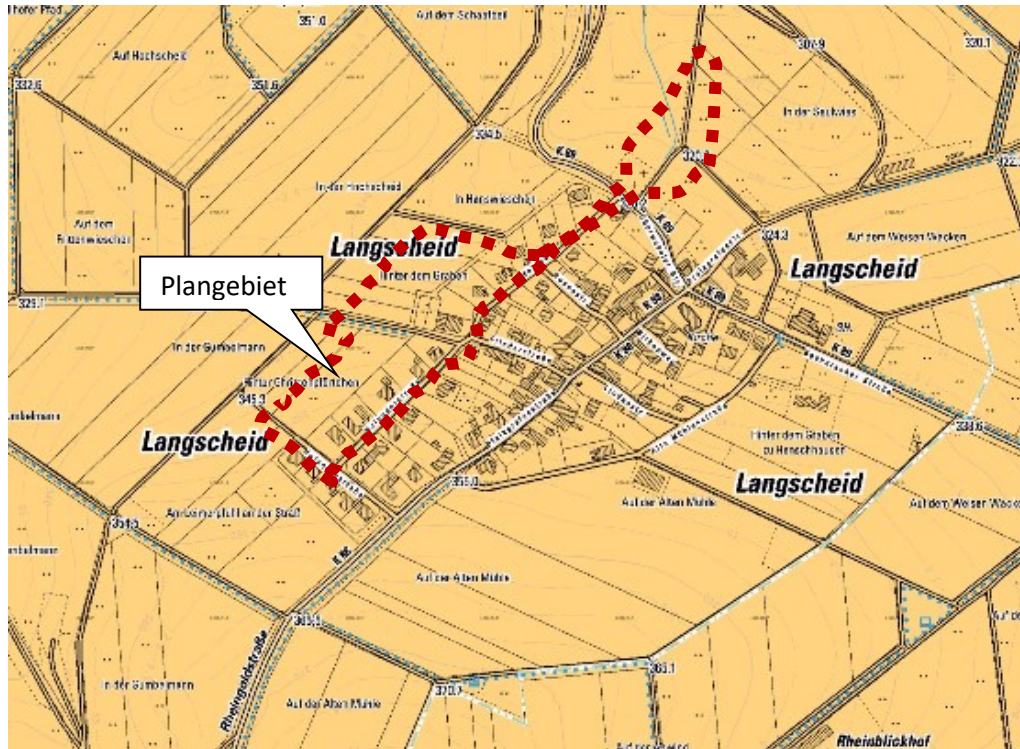
E5. Bergbau

Im Bereich des Bebauungsplans „Hinter dem Graben“ liegt das auf Eisen verliehene, bereits erloschene Bergwerksfeld „Langscheid“. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümer liegen nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Kenntnisse vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht. Ca 60m nordwestlich des Plangebiets ist in alten topographischen Karten ein Steinbruch verzeichnet. Informationen und Unterlagen hierrüber liegen nicht vor. In der Gemarkung Langscheid sowie in angrenzenden Gemarkungen ist historischer Abbau von Dachschiefer dokumentiert. Die bergbaulichen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind für diesen Bereich nicht vollständig. Sollte bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundgutachters oder Geologen zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

E6. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, unter folgender Adresse abgerufen werden können:

<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>



Kartendarstellung: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5

Radonpotential

- Niedriges bis mäßiges Radonpotential (<40 kBq/cbm)
- Erhöhtes Radonpotential (40 - 100 kBq/cbm)
- Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
- Lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotential nicht bekannt war

E7. Anlagen der Landwirtschaftlichen Bodenentwässerung

Aktuelle Planunterlagen / Drainagekarten liegen nicht vor. Auch die Nachfrage beim Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück ergab keinen neuen Kenntnissstand.

In wie weit Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen ist somit nicht bekannt. Für den Fall, dass Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen, sind diese mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen abzustimmen. Die Veränderungen sind zu dokumentieren und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen in dessen Bestandspläne zu übertragen.

E8. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes

Drainagewasser darf nicht in Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Bei Bau eines Kellers wird empfohlen, möglicherweise anfallendes Drainagewasser am Gebäude zu sammeln, abzupumpen und auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Alternativ kann auch ein wasserdichter Keller gebaut werden.

E9. Hinweise zu Dacheindeckungen

Landschafts- und regionsbedingt sollten für die Dacheindeckung Grautöne in der Farbskala RAL 7000 – 7048 oder Brauntöne in der RAL-Farbskala Nr. 8014-8029 verwendet werden.

E10. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberwesel einzuhalten.

E11. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen

Gemäß § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Für Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sowie für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind die Grenzabstände der §§ 44 - 45 des Landesnachbarrechtsgesetz RLP zu beachten.

E12. Erdgeschichtliche Fundstellen

Aufgrund der potenziell fossilführenden Gesteine im Plangebiet wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-20 DSchG RLP hingewiesen. Die Anzeige des Baubeginns ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte per Mail erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261/6675-3032 mitzuteilen.

E13. Hinweise zur Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden mit dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

E14. Elligbach

Im nordöstlichen Teil stößt das Plangebiet an des Gewässer 3. Ordnung „Elligbach“. Das Regenrückhaltebecken ist außerhalb des 10 m Bereichs zum Gewässer errichtet werden. Innerhalb des 10 m Bereiches ist die bestehende Gewässerbegleitende Vegetation zu erhalten. Weiterhin sind dort aus Gewässerschutzgründen keine Baumaßnahmen sowie Aufschüttungen zulässig.

E15. Dacheindeckungen und Farbgestaltung

Landschafts- und regionsbedingt sollten für die Dacheindeckung Grautöne in der Farbskala RAL 7000 – 7048 verwendet werden (schieferfarbig bis anthrazitfarbene Farbtöne).

Bei der Farbgestaltung der Gebäude ist der Leitfaden Farbkultur Welterbe Oberes Mittelrheintal zu beachten.

Ausfertigung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter dem Graben“ werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Stadtrates Oberwesel vom 06.04.2022 überein.

Oberwesel,

Dienstsiegel

Marius Stiehl

Stadtbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss über die textlichen Festsetzungen ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberwesel,

Dienstsiegel

Marius Stiehl

Stadtbürgermeister