

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl 2015 S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung;

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021; (BGBl. I S. 2598, 2716) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516) in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan

Festsetzungen nach §§ 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“** festgesetzt und in unterschiedliche Nutzungsbereiche (SO 1 - SO 2) eingeteilt. § 11 BauNVO

1.1.1 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 1** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Veranstaltungs- und Gesellschaftsräume (z.B. literarische Abende, Vernissagen),
- **funktional untergeordnete** Büroräume / Co-Working-Flächen,
- Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Saunaaanlage, Fitnessstudio etc. und
- max. 6 Wohnungen

1.1.2 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 2** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.3 **Sonstige Nebenanlagen und Versorgungsanlagen**

Weiterhin sind in den Nutzungsbereichen SO 1 und SO 2 untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit der zulässigen Hauptnutzungen stehen (z.B. ein Löschwasserbecken mit zusätzlicher Nutzung als Schwimmbeckens), zulässig.

Die der Versorgung des Plangebiet mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein (auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen) zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 1.2 Private Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 1.2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage / Tennisplatz**“ sind Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der o.a. Zweckbestimmung stehen, zulässig.
- 1.2.2** Bauliche Nebenanlagen, die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit der Parkanlage / dem Tennisplatz stehen, sind bis auf max. 15% der festgesetzten Grünfläche zulässig.
- 1.3. Öffentlichen Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 1.3.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Forstweg, Anlieger frei**“ sind Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der o.a. Zweckbestimmung stehen, zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Vollgeschosse und max. Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
§ 19 BauNVO
§ 20 BauNVO
- 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der max. Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 2.1.2 Die als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen werden für den Bereich SO 1 mit max. 267,5 m ü. NHN und für den Bereich SO 2 mit max. 265,5 m ü. NHN festgesetzt. § 18 (1) BauNVO
- 2.1.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern. Wird keine Attika gebaut, wird von der Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. § 18 (1) BauNVO
- 2.1.4 Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die nach Ziffer A 2.1.2 maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Heizung-/ Lüftungseinrichtungen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes handelt. § 18 (1) BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Versorgungsanlagen

§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2) BauNVO

4.1 Die der Versorgung des Plangebiet mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme (auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen) zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind oberirdische Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.

5.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen.

Innerhalb des Plangebiets sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- a) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrüntem Dachflächen,
- b) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück und
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

5.3 Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen

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

- 1.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Die Anordnung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen muss blendfrei erfolgen.

- 1.2 Der Geltungsbereich befindet sich im Kernbereich der Weltbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen sich an den „Leitfaden Baukultur“ und „Leitfaden Farbkultur“¹ zu orientieren.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7
LBauO

0 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der festgesetzten Pflanzungen

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzende Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzarten stellen Artenempfehlungen dar. Diese genannten Arten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Ökologisch gleichwertige Arten sind zulässig. Die festgesetzten Pflanzqualitäten hingegen dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind zulässig.

¹ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

1. **Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO Nr. 7,
§ 9 (1) Nr. 20, 25
BauGB

1.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ sowie die zum **Erhalt festgesetzten Einzelbäume** sind wie folgt zu erhalten bzw. bei Abgang neu anzulegen.

1.1.1 In den in der Planzeichnung örtlich gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzten Flächen sind **aufgelockerte Baum- und Strauchgruppen mit einer extensiven Grünlandnutzung als Unterpflanzung** dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln, als solche zu pflegen bzw. bei Abgang neu wie folgend aufgeführt herzustellen:

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Neuanpflanzung ist dann mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (Artenzusammensetzung z.B. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche) vorzunehmen.

Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen und randlich ist der derzeit vorhandene intensiv gepflegte Rasen in eine extensiv gepflegte Grünlandfläche umzuwandeln (maximal 4 Mahdgänge pro Jahr) und dauerhaft zu pflegen.

1.1.2 Zum **Erhalt festgesetzte Bäume**, die abgängig sind, sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 20-25 (Mindestqualität) im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.2 Die **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Tennisplatzanlage** ist als strukturreiche Grünfläche wie folgt anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten:

- Mindestens 10 v.H. Flächenanteil der privaten Grünfläche des Baugrundstücks ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ können hierbei angerechnet werden.
- Die sonstigen Flächen sind als Grünlandfläche (Mindestqualität Landschaftsrasen) anzulegen. Die Anzahl der Mahdgänge ist auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Es wird die Ansaat von Regiosaatgut (UG7-Rheinisches Bergland, Grundmischung 70% Gräser, 30% Kräuter) empfohlen.

Der bestehende Tennisplatz ist als flächig erheblich untergeordnet Nutzung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nur mit einem unmittel-

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

baren funktionalen Bezug zu der Erholungsnutzung der privaten Parkanlage (z.B. Wege, Sitzmöbel, Pergolen, Abfallbehälter etc.) zulässig.

Insgesamt dürfen bauliche Anlagen einen Flächenanteil von 15 v.H. der Gesamtfläche der privaten Grünfläche nicht überschreiten, siehe auch Tz. A. 1.2.1.

- 1.3 Eine Abdeckung von Grün-/ Bodenflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind unzulässig.

- 1.4 Auf der geplanten privaten Stellplatzfläche ist pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 16-18 (Mindestqualität), z.B. Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen (vgl. hierzu **Ausgleichsmaßnahme A 3** aus dem Umweltbericht).

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.5 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein **Gehölzbestand** aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Anpflanzung von Gehölzgruppen dazwischen zu lassen der natürlichen Sukzession. (Artenzusammensetzung: Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche), vgl. hierzu **Ausgleichsmaßnahme A 2** aus dem Umweltbericht.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gehölzqualitäten

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

2. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen A 1)**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 1a (3) Satz 4 BauGB

Auf den Flurstücken Gemarkung Rhens; Flur 5, Parzelle 212 mit 2.054 m², Parzelle 213 mit 2.053 m² (siehe Anlage 1) soll als **externe Ausgleichsmaßnahme A 1** eine Anpflanzung von aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen auf bisher intensiv genutztem Grünland erfolgen. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist extensiv genutztes Grünland vorgesehen (Anpflanzung u.a. von Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche.)

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gehölzqualitäten

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Anpassung des Mahdregimes; Durchführung einer 1-mahligen Mahd pro Jahr, Anfang Juli oder später. Verzicht auf jegliche Düngung und Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

Berücksichtigung des Artenschutzes:

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung (betreffend **Bauzeitenregelung**, Fristen für Rückschnitt und Rodung, inkl. bei Bedarf Untersuchung und Verschluss potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Bereich der westlich und nördlich angrenzenden Waldkanten die Bauzeiten im Zeitraum April bis einschließlich Oktober auf die Tageszeit zwischen Sonnen-auf- und Sonnenuntergang zu beschränken, um baubedingte Störungen zu vermeiden. Nächtliche Bautätigkeiten sind in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschränken.

Gehölzrodungen sind im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen werden (d.h. keine Rodung / Fällung/ Auf den Stock setzten o.ä. erhebliche Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und dem 30. September), vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **Art. 1** aus dem Umweltbericht.

Abweichungen von der o.a. Maßgabe sind möglich, wenn vor der Fällung bzw. Rodung untersucht und sicher ausgeschlossen wurde, dass der Baum bzw. das Gehölz nicht als Brut- oder Nistplatz von besonders geschützten Arten dient, die sonstigen Verbotstatbestände des Schnitt- und Fällverbotes gemäß § 39 BNatSchG nicht entgegenstehen oder eine Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **Art. 2** aus dem Umweltbericht.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind vor der Rodung alle potenziellen Lebensstätten durch **eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen**. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich. Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist der September, am ungünstigsten sind November bis März (Winterruhe der Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobile Fledermausjunge sind ggf. vorhanden), vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **Art. 3** aus dem Umweltbericht.

Die Maßnahme „**Besatzkontrolle**“ sollte dem gewählten Rodungszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub der Rodung zu vermeiden, vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **Art. 4** aus dem Umweltbericht.

Bei einem möglichen **Verlust von Fledermausquartieren** sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person in Ost-, Süd- und Westexposition an geeigneten Bestandsbäumen gleichwertige **künstliche Fledermausquartiere** anzubringen, z.B. Fledermausflachkästen. Die Kästen sind zeitlich vor dem Verschluss / Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese z.B. durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können, vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **Art. 5** aus dem Umweltbericht.

Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen wird bei entsprechender Eignung der **Einbau von Nisthilfen** für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) empfohlen.

Beleuchtung von Außenfassaden, Parkplatz- / Wegeflächen etc.

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Beleuchtung von Fassaden-, Parkplatz- / Wegeflächen und Grundstücksfreiflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit möglichst keinen kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden.

Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

In Bodennähe installierte, gerichtete Lampen (LEDs oder abgeschirmte Leuchten) eignen sich besonders für Fledermäuse, um störende Lichtausstrahlung auf ein Minimum und die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Die Reduzierung der Beleuchtungsstärke und eine Anpassung der spektralen Zusammensetzung an den ökologischen Kontext (keine Wellenlänge unter 540 nm bzw. korrelierende Farbtemperatur von über 2.700 K) sind ebenfalls geeignete Maßnahmen, um eine durch Licht betriebsbedingte Störung zu vermeiden.

Archäologie:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise **auf archäologische Fundstellen** vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email 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. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Bezogen auf **erdgeschichtliche Funde** sind sie ausführenden Baufirmen eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 6675-3032.

Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

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

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfsfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) zu nutzen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Stadtwerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Für die Stadt Rhens liegt eine Sturzflutgefahrenkarte vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bei den Baumaßnahmen sind bestehende Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut, nicht überpflanzt, ohne Zustimmung der Versorger in ihrer Lage nicht verändert und nicht beschädigt werden. Um dies sicherzustellen, müssen sich die Bauherren im Rahmen der Planungsphase mit den entsprechenden Versorgern in Verbindung setzen, damit notwendige Schutz- bzw. Änderungsmaßnahmen abgestimmt werden können.

Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Telekommunikationsleitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten in der Planungs- und/oder Bauphase Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Ruf-

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

nummer: 06431/297607, eMail: Dominik.Speier@telekom.de oder Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen, Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de) zu verständigen.

Brandschutz

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.

4. Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern hinzuweisen.

5. Der nicht befahrbare Laufweg von der öffentlichen Straße bis zum Gebäude darf 50 m nicht überschreiten, ansonsten ist die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr ggf. entsprechend dem §7 LBauO RLP zu berücksichtigen, in Verbindung mit der W TB RP „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Kernbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen sich an die Farbfächer des „Leitfadens Farbkultur“ und am „Leitfaden Baukultur“² zu orientieren.

Hinweise zum 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.

² Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfsfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel (Bahnhofstraße 44, 56330 Koblenz-Gondorf) eingesehen werden.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen inkl. der Anlagen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Rhens,

(Jörg Schüller)
Stadtbürgermeister

Stadt Rhens, Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Anlage 1: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen

Für die folgenden Bereiche werden „externe“ Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flur Nr.	Eigentümer	Größe [m ²]
A 1	Rhens	5	212	Privater Eigentümer	2.054
	Rhens	5	213	Privater Eigentümer	2.053
Gesamt					4.107 m²

Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche

