

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 „Hotel- / Freizeit-/ Golfressort“ festgesetzt und in unterschiedliche Nutzungsbereiche (SO 1 - SO 7) eingeteilt. § 11 BauNVO
- 1.1.1 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 1** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Seminar- und Tagungseinrichtungen,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
- 1.1.2 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 2** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienwohnungen,
 - Seminar- und Tagungseinrichtungen und
 - Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
- 1.1.3 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 3** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienhütten/Tiny Houses bis zu 23 Stück mit einer Gesamtgrundfläche von max. 60 m² je Gebäude und
 - Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
- 1.1.4 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 4** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienhütten/Tiny Houses bis zu 3 Stück mit einer Gesamtgrundfläche von max. 60 m² je Gebäude.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

1.1.5 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 5** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- unselbstständige Verkaufsstelle für innerhalb der Hauptnutzung vorzufindendes Sortiment auf max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Seminar- und Tagungseinrichtungen,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Kinderfreizeit-/Betreuungseinrichtungen und Anlagen.

1.1.6 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 6** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Wirtschaftsgebäude, Lagerhalle und -flächen,
- Hof-/ Betriebstankstelle und
- Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

1.1.7 Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 7** sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Schießanlage /-stand

1.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

§ 14 BauNVO

1.2.1 Weiterhin zulässig sind in den jeweiligen Nutzungsbereichen untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit der zulässigen Hauptnutzung stehen.

1.2.2 In den innerhalb der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Kennzeichnung **St 4** sind Überdachungen mit Photovoltaikanlagen vollflächig, in den Bereichen mit der Kennzeichnung **St 1 bis St 3** sind Überdachungen mit Photovoltaikanlagen bis max. 25 % der Gesamtfläche zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Hinweis: Eine Blendung von Verkehrsteilnehmer und von benachbarten Nutzungen ist sicher auszuschließen.

1.3. Versorgungsanlagen

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

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

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

- 1.4. Private Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 1.4.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Forst-/Wirtschaftsweg, Anlieger frei**“ sind Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der o.a. Zweckbestimmung stehen, zulässig.
- 1.5. Private Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 1.5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Golfplatz**“ sind bauliche Nebenanlagen, die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen, auf max. 15% der festgesetzten Grünfläche zulässig.
- 1.5.2 Innerhalb der als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten Fläche für den Luftverkehr, hier „**Hubschrauberlandeplatz**“ sind bauliche Nebenanlagen, die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hubschrauberlandeplatz 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 und Vollgeschosse:** § 19 BauNVO
§ 20 BauNVO
- 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich aus der Planurkunde.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen:** § 18 BauNVO
- 2.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den jeweiligen **Nutzungsschablonen der SO-Teilbereiche (SO 1 - SO 7)** in der Planzeichnung in Verbindung mit den folgenden textlichen Festsetzungen.
- 2.2.2 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
- 2.2.3 Technische Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 20 % der Dachfläche des obersten Geschosses) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 1,50 m übersteigen. § 16 (5) BauNVO
- 2.2.4 Abweichend zu Tz. 2.2.3 sind im Geltungsbereich aufgeständerte Solaranlagen als technische Dachaufbauten (z.B. thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) bis zu einer Höhe von 1,5 m ohne eine flächige Beschränkung zulässig.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 22 u. 23
BauNVO
- 3.1 Innerhalb der Nutzungsbereiche **SO 2, SO 3 und SO 5** wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Nutzungsbereiche **SO 1, SO 4, SO 6 und SO 7** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. § 12, 14 und 23
BauNVO
- Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß Tz 1.2 (im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.
- 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 $\leq 0,7$ 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) Vermeidung abflusswirksamer Flächen,
 - b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen,
 - c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück und
 - d) 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“.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

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

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des RheinHunsrück Wasser Zweckverbandes belastet und örtlich gesichert.

- 6.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ② gekennzeichneten Fläche wird wie folgt belastet:

- Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit,
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der Nutzungsbereiche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Forstwirtschaft.

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 Als Farbe der Dacheindeckungen wird dunkelgrau bis anthrazit farbig gemäß der in der **Anlage 1** definierten RAL-Farben festgesetzt.

- 1.3 Der Geltungsbereich befindet sich im Kernbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

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

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

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

2. Dachbegrünung / Solaranlagen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB /
§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB

- 2.1 Bei Neubauten sind alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer (Dachneigungen 0 bis 15 Grad) mindestens zu 80 % der jeweiligen Dachfläche (mindestens) extensiv zu begrünen², dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

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

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. 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 pflanzenden 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. Landespflegerische Festsetzungen

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

- 1.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (**Flächen mit der Ordnungsziffer a - I**) sind wie folgt zu erhalten:

- 1.1.1 Die mit der **Ordnungsziffer a, c, d, f, k und l** gekennzeichneten Flächen sind im bestehenden Biotoptyp dauerhaft zu erhalten und, wenn nötig, schonend zu pflegen.

² unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

Fläche a → zu erhalten als Nadelbaum-Kiefernmischwald

Fläche b → zu erhalten als Fettweide sowie als strukturreichen Park mit altem Baumbestand

Fläche c, d und f → zu erhalten als Eichenwald

Fläche k und l → zu erhalten als Felsengebüsch trocken-warmer Standorte

- 1.1.2 Die in der Planzeichnung örtlich mit der **Ordnungsziffer i und j** festgesetzten Flächen sind als Baumgruppen dauerhaft zu erhalten.

Bei Bedarf sind Nachpflanzung vorzunehmen, um einen dichten Bestand zu erhalten. Nachpflanzungen sind nur in Form von einheimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche) vorzunehmen.

Gehölzmindestqualitäten:

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

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

- 1.1.3 Auf den Flächen mit den **Ordnungsziffern d, e, g und h** vorhandenen Einzelbäume sind unter Beachtung der DIN 18920 (vorzusehende Schutzmaßnahmen insbesondere bei Baugrund und Leitungsgräben) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten.

Zu erhaltende Einzelbäume auf denen zum Erhalt festgesetzten Flächen mit den Ordnungsziffern:

Fläche d → 3 x Eiche, Umfang 157 cm

Fläche e → 3 x Rosskastanie, Umfang 157 cm

Fläche g → 1 x Vogelkirsche, Umfang 94 cm;
2 x Linde, alt, Umfang 220 cm und 189 cm

Fläche h → 3 x Linde, alt, mehrstämmig

- 1.1.4 Sofern innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen vorhandene Einzelbäume abgängig sind, sind diese als einheimische, standortgerechte Laubbäume wie folgt innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.Db. StU 20-25

- 1.2 Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) als Parkanlage mit altem Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der bestehende bzw. verbleibende Parkbereich mit altem Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

Die übrigen unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) in der Mindest-Qualität eines Ziergartens zu entwickeln (vgl. **Ausgleichsmaßnahme A 3**³ im Umweltbericht).

Höher wertigere Qualitäten sind zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen (E 1 und E 2)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Die in der **Planzeichnung** festgesetzten und in der **Anlage 2** aufgeführten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

2.1.1 In der als **E 1** dargestellten Fläche (Gemarkung Boppard, Flur 5, Flurstücke 30/6 bis 30/10) wird die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese (Grünland) sowie in den Randbereichen (ca. 3 m „Pufferzone“) der Fläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese auf einer ca. 16.688 m² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Folgende Pflegemaßnahmen gelten für die gesamte Fläche von E1.

- Aussaat von Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 7, Mischung „Fettwiese“) im Frühling auf vorher gepflügtem und feinkrümelig geegtem Boden
- Pflege im 1. Jahr: Schröpfschnitt im August (mulchen) zur Reduzierung stark auflaufender Ackerwildkräuter.
- Ab dem 2. Jahr: Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr (Mai-Juni) und ein weiterer Schnitt zwischen August und September.
- Das Schnittgut ist immer abzuräumen.
- Das Einsetzen von Düngemitteln (auch Wirtschaftsdünger) und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die sich bereits auf der Ausgleichsfläche befindlichen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang bis spätestens eine Vegetationsperiode später zu ersetzen. Zusätzlich sind 15 Neuanpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Neuanpflanzungen: Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen wie zum Beispiel Essbare Eberesche, div. Wildpflaumen, Wild-Apfel, Wild-Birne, Bühler Frühzwetschge, Quitte

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

³ Die Ausgleichsflächen A1 und A2 beziehen sich auf den benötigten Ausgleich nach § 30 BNatSchG.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

2.1.2 In der als **E 2** dargestellten Fläche (Gemarkung Boppard, Flur 6, Teilstück aus Flurstück 58/3) ist die Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald auf einer ca. 2.065 m² großen Fläche als externe Ausgleichsmaßnahme wie folgt vorzunehmen:

- Zurückdrängen von nach-/aufkommende Douglasien, Ginster und Brombeeren
- Neupflanzung von jungen Eichen, insbesondere an den Stellen, wo die auf den Stock gesetzten Eichen nicht mehr nachkommen.

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

§ 9 (6) BauGB

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen. **Vermeidungsmaßnahme VA 2.**

Vor Beginn und begleitend zu Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet (gem. artenschutzrechtlicher **Vermeidungsmaßnahme VA 1** im Umweltbericht).

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (gem. artenschutzrechtlicher **Vermeidungsmaßnahme VA 3** im Umweltbericht).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012),

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden (gem. artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 4 im Umweltbericht).

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Unser Forschungsstand basiert - je nach Lage des Plangebietes - auf Einzelfundmeldungen, der Auswertung von Altgrabungen, Luftbildern, Geländemodellen und/ oder Begehungen. Die tatsächliche Ausdehnung eines archäologischen Befundkomplexes lässt sich anhand dieser überwiegend auf Oberflächeninformationen basierenden Kenntnisstandes nicht belastbar bestimmen.

Daher besteht der dringende Verdacht, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde und Funde vorhanden sind.

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände eine fachgerechte Sachstandsermittlung, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Diese erfolgt in Form von Baggersondagen. Hierbei wird durch Mitarbeiter der Landesarchäologie ermittelt, ob im Plangebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Die Kosten dieser Sachstandsermittlung sind gemäß § 21 Abs. 3 DSchG RLP durch den Verursacher zu tragen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dem Vorhabenträger von Seiten der Landesarchäologie schriftlich mitgeteilt.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler 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.

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.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

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.“

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

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

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 die bestehenden 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.

Hinweis des RheinHunsrück Wasser Zweckverbands mit Stellungnahme vom 23.07.2024:

Es wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Bereich des B-Planes hin zur K 124 eine in Betrieb befindliche Transportleitung des RheinHunsrück Wasser Zweckverbandes liegt. Diese Leitung ist im Grundbuch gesichert.

Es sind daher vor Baubeginn Planauskünfte einzuholen.

Für die Unterbringung der Versorgungseinrichtungen für den öffentlichen Bedarf sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen die Richtlinien der DIN 1998 zur Raumeinteilung für die einzelnen Leitungszonen anzuwenden.

Grünplanungen sind so aufeinander abzustimmen, dass keine Beeinträchtigungen für die Versorgungsanlagen entstehen. Unter Hinweis auf das DVGW Blatt GW 125 sind Leitungstrassen grundsätzlich von Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen freizuhalten.

Brandschutz:

1. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (26,7 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

2. In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.

3. Für die Abmessungen von Wendemöglichkeiten in Stichstraßen sind mindestens die Maße der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RAStO6-“ anzuwenden. Als Feuerwehrfahrzeug ist ein (H)LF 20 (DIN 14 530, Teil 11) mit einer Länge von 8,60 m zu Grunde zu legen.

4. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten. Die Festlegung der Flächen für die Feuerwehr ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5. Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder müssen der DIN 4066 entsprechen und eine Größe von mindestens B/H - 594/210 mm haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

6. Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm).

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“⁴ zu orientieren.

⁴ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

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. 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 Stadtverwaltung Boppard (Mainzer Straße 46, 56154 Boppard) eingesehen werden.

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Satzungsfassung

Anlage 1 zu Tz B 1.2: RAL-Farben zur Dacheindeckung

7015	Schiefergrau	
7016	Anthrazitgrau	
7018	Blaugrau	
7021	Schwarzgrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	

Anlage 2: 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]
E 1	Boppard	5	30/6	Privater Eigentümer	2.814
	Boppard	5	30/7	Privater Eigentümer	2.788
	Boppard	5	30/8	Privater Eigentümer	2.788
	Boppard	5	30/9	Privater Eigentümer	2.788
	Boppard	5	30/10	Privater Eigentümer	5.510
E 2	Boppard	6	Teilstück aus 58/3	Privater Eigentümer	2.065
Gesamt					18.753

