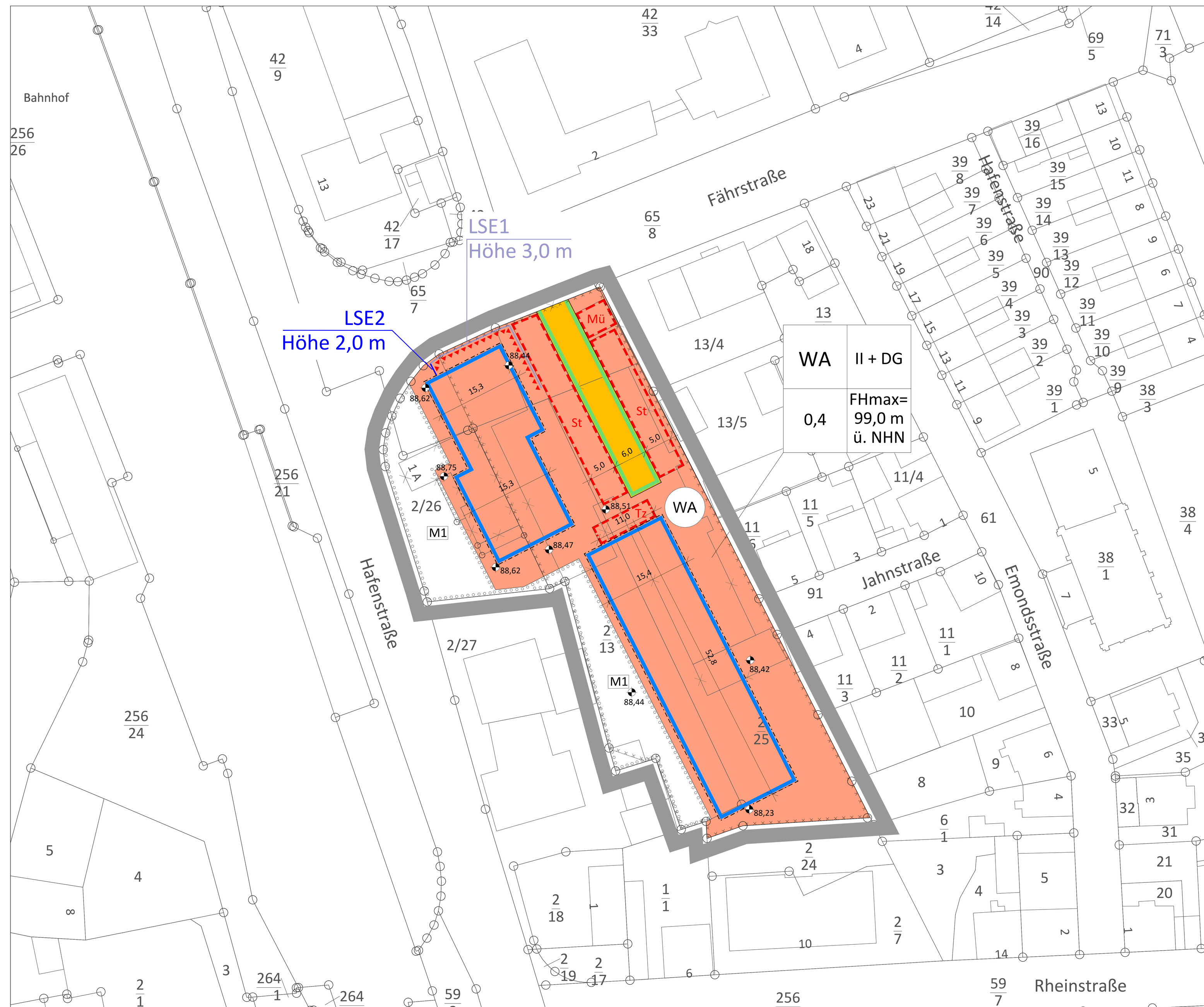
Stadt Oppenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fährstraße"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

St — Flächen für Stellplätze und Garagen
hier: Stellplätze

Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Tz — Flächen für Nebenanlagen
hier: Technikzentrale (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Abwasser)

Mü — Flächen für Nebenanlagen
hier: Sammelstelle (Hausabfälle)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Lärmschutzeinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LSE1 — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Lärmschutzeinrichtung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 — Bezeichnung der Maßnahme
(siehe Textfestsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nutzungsschablone

WA	II + DG
0,4	FHmax= 99,0 m ü. NHN

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Maximale Firsthöhe FHmax in m ü. NHN

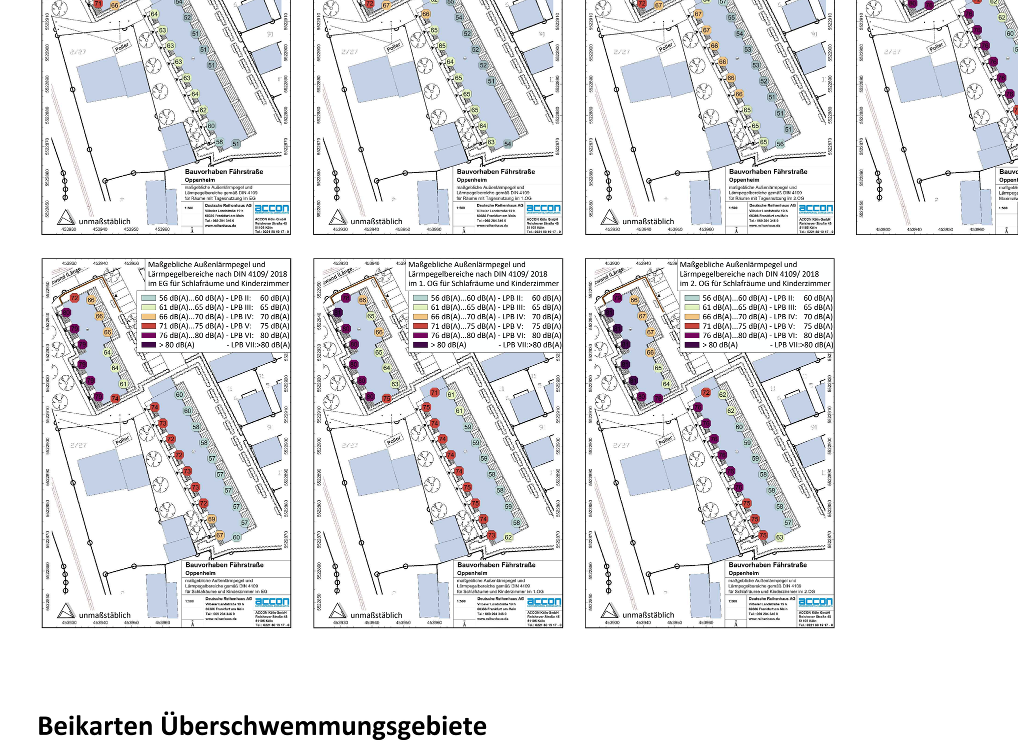
Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Bestandsbebauung

Gebäudeabbruch (geplant)

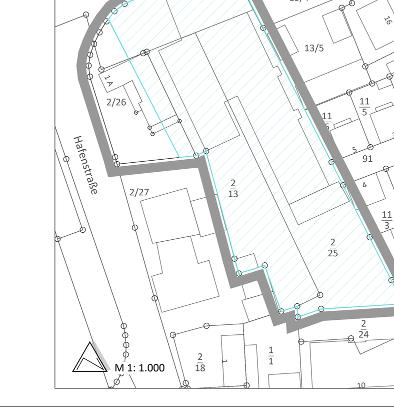
Bestandshöhen

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (unmaßstäblich)
(Karten: ACCON Köln GmbH)



Beikarten Überschwemmungsgebiete

Beikarte 1
Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)/ Hochwassergefährdetes Gebiet



Beikarte 2
Risikogebiet außerhalb von Übeschwemmungsgebieten (HQ extrem)

Wassertiefen HQ extrem

> 0,5 m - 1,0 m

> 1,0 m - 2,0 m

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGB. I S. 2585), zuletzt geändert am 09.06.2021 (GVBl. S. 1699).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz – LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

„Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)."

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet WA „Fährstraße" dient der Umsetzung von insgesamt 15 Reihenhäusern. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie von baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes, der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. — § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige GRZ kann durch kann durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen — § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Firsthöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.
Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (ü NN).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (FH_{max}) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch: — § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
- Nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m,
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

4.1 Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zu den geplanten Vordachelementen mit integrierten Fahrradboxen unterschritten werden dürfen.
Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen untereinander unterschritten werden dürfen.

4.2 Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zu den geplanten Terrassentrennwänden mit integrierten Abstellräumen unterschritten werden dürfen.
Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen untereinander unterschritten werden dürfen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO

5.1 Stellplatzanlagen sind in den eigens mit „St" festgesetzten Flächen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der mit „Tz" gekennzeichneten Flächen zulässig. — § 14 Abs. 2 BauNVO

6.3 Die der Entsorgung des Gebietes (Hausabfälle) dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der mit „Mü" gekennzeichneten Flächen zulässig. — § 14 Abs. 1 BauNVO

6.4 Die Errichtung von Gartenhäusern ist nicht zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen, wie z.B. Gartenboxen sind hiervon nicht betroffen. — § 14 Abs. 1 BauNVO

6.5 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. — § 14 Abs. 1 BauNVO

7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz

7.1.1 Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit der Bezeichnung **LSE 1** (parallel zum Straßenverlauf der Fährstraße sowie entlang der Stellplatzflächen) mit einer Länge von mindestens 28,00 m ist so anzulegen, dass die Oberkante der Lärmschutzeinrichtung mindestens eine Höhe von 3,00 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss der nächstgelegenen baulichen Anlage mit schutzbedürftigem Räumen gem. DIN 18005) beträgt. Das geltende Mindestmaß der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand **LSE 1** kann zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse um bis zu 3,00 m überschritten werden.
Im Bereich der Lärmschutzwand rechtwinklig zur Fährstraße ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit der Bezeichnung **LSE 2** mit einer Länge von mindestens 2,00 m so anzulegen, dass die Oberkante der Lärmschutzeinrichtung mindestens eine Höhe von 2,00 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss der nächstgelegenen baulichen Anlage mit schutzbedürftigem Räumen gem. DIN 18005) beträgt. Das geltende Mindestmaß der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand **LSE 2** kann zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse um bis zu 3,00 m überschritten werden.
Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR= 25 dB betragen. Die Schalldämmung ist die Differenz DLR in dB des Schallpegels zwischen der auftretenden und der durch die Wand tretenden Energie. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzwand werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Die Anforderungen der Festsetzung sind auch dann erfüllt, wenn die Lärmschutzeinrichtung in eine bauliche Anlage integriert wird und nachgewiesen wird, dass die Schalldämmung der baulichen Anlage mindestens DLR = 25 dB beträgt.

7.2 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.2.1 Aufgrund der hohen Zugverkehrsgeräuschbelastung in der Nachtzeit sind für einige Fassadenabschnitte der im Plangebiet nördlich gelegenen Hausgruppe die Anforderungen gemäß dem LPB VII (maßgebliche Außenlärmpegel über 80 dB(A)) zu erfüllen (siehe Planzeichnung (Lärmkarten zur Schallimmissionsprognose)). Bei allen 15 Reihenhäusern werden die Grundrisse so gestaltet, dass in Richtung Westen keine Räume zum dauernden Aufenthalt orientiert werden.
In der nördlichen Giebelfassade der nördlich gelegenen Reihenhausgruppe sind Anforderungen des LPB VI zu erfüllen (siehe Planzeichnung (Lärmkarten zur Schallimmissionsprognose)). Im Bereich dieser Fassade ist die Anordnung von Fenstern ausnahmsweise zulässig. Für Fassaden von Aufenthaltsräumen ergeben sich maximal die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV, sofern diese nach Osten orientiert liegen.
Fenster von Schlafräumen sind mit integrierten schallgedämpften Lüftungen auszurüsten oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 /11/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen, so dass die Fenster in der Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.
Die südliche Giebelfassade der nördlich gelegenen Reihenhausgruppe darf keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt aufweisen, da an dieser Fassade in der Nachtzeit der Richtwert der TA Lärm überschritten wird.
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die unterschiedliche Eigenabschirmung des Gebäudes in verschiedenen Geschosshöhen) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs bzw. maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1.1 Mindestens 50 % der unbebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Innerhalb der Fläche „M1" sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

8.1.3 Begrünungen und Pflanzungen sind gemäß der Artenauswahllisten (Ziff. 8.4.1) durchzuführen.

8.1.4 Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

8.2 Dachbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.2.1 Auf den Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 6° ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie Dächer von Außenanlagen und Umfahrungen sowie Glasdächer.

8.3 Begrünung von Stellplätzen

8.3.1 Stellplatzanlagen für mehr als 8 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum mit standortgerechter und einheimischer Art in räumlicher Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Bäume in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen können nicht angerechnet werden.

8.4 Artenauswahllisten

8.4.1

Bäume 1. Ordnung	
Schwarzpappel	Populus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus canescens

Bäume 2. Ordnung	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus silvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Sträucher	
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Eingriffiger Weissdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weissdorn	Crataegus oxyacantha
Waldrebe	Clematis vitalba
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Immergrüne Liguster	Ligustrum vulgare Atrovirens
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa

KENNZEICHNUNGEN VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die Fläche verbleibt bis zur ordnungsgemäßen Sanierung auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands eingestuft als „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig" im Hinblick auf eine Nutzung als Kinderspielfläche sowie im Hinblick auf das Grundwasser.

Anmerkung:
Es wird auf die Auflagen und Hinweise (siehe u.a. Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) verwiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fährstraße" in Oppenheim. Bestandteile dieser Satzung sind die Ziffern 1 bis 9 inklusive der jeweiligen Unterziffern.

1. Dachform — § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.

1.2 Nebenanlagen dürfen mit abweichenden Dachformen errichtet werden (Flachdächer und flach geneigte Dächer).

2. Gestaltung der Dächer — § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen. Hiervon ausgenommen sind bauliche Nebenanlagen.

2.2 Die zwei Hauptgebäudekomplexe mit Reihenhäusern sind jeweils mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Dachgauben sind unzulässig.

2.3 Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung — § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

3.1 Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig.

3.2 Gebäudefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffen und Kunststeine sowie Materialkollagen sind nicht zulässig.

3.3 Die Reihenhausgruppen sind mittels eines Farbkonzepts zu gestalten, das den Wohnpark in seinen Fassadenfarben in einen Gesamtzusammenhang stellt. Dazu sind die Wohnhausgruppen mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie zu gestalten. Die einzelnen Wohneinheiten der Wohnhausgruppen sind wiederrum im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen zu gestalten.

4. Einfriedungen — § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

4.1 Einfriedungen sind nur in Form von durchlässigen und undurchlässigen Stabgitterzäunen, Zäunen aus Kunststoff und vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Die durchlässigen Stabgitterzäune können zusätzlich mit vegetativen Eingrenzungen kombiniert werden.
Ebenso zulässig sind Toranlagen aus Stabgitter als Eingang zu den privaten Grundstücksflächen und entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

4.2 Terrassentrennwände sind in Form von Sichtschutz-Zäunen aus Holz, durchlässigen und undurchlässigen Stabgitterzäunen und Zäunen aus Kunststoff bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. In den Teilbereichen, die einen Abschluss der Privatgärten bilden sind die vorgenannten Sichtschutzzäune auf eine maximale Höhe von 2,00 m zu begrenzen.
Terrassentrennwände sind zusätzlich in Form von Terrassenschränken bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.

5. Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter — § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

5.1 Standorte und Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke — § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

6.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. In den Vorgartenbereichen sind lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, nicht zulässig.

7. Werbeanlagen — § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

7.1 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

8. Außenantennen — § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

8.1 Parabolantennen, Satellitenempfangsanlage und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach und in ihrer Farbgestaltung analog zur Farbgestaltung des Daches zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

9. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen — § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

9.1 Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.

HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"

Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überström werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Planungsbereichs führen. Im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQExtrem) ist mit Überflutungshöhen von über 1 m zu rechnen.
Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen des Rheins mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen.
Informationen zur Ausdehnung des Gebietes und zu den zu erwartenden Wassertiefen können den Hochwassergefahrenkarten (https://hochwassermanagement.rlpumwelt.de) entnommen werden.
Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Literatur, wie z. B.:
- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt; Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008)
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMI, 8. Auflage, Berlin, Dezember 2018)

verwiesen.
Extreme Hochwasser können letztlich nicht verhindert werden. Die wirksamste Hochwasservorsorge ist ein Bewusstsein der Betroffenen und Zuständigen für das Überschwemmungsrisiko zu schaffen und permanent zu erhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

2. Arten- und Naturschutz

Vermeidungsmaßnahmen, die bei Gebäudeabbruch zur Baufeldfreimachung einzuhalten sind, sodass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird:
Um eine zukünftige Nutzung der alten Lagerhalle als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des BNatSchG zu vermeiden, sollte die Öffnung oberhalb des Tores verschlossen werden (bspw. durch ein feinmaschiges Gitter). Eine zukünftige Besiedlung kann sonst nicht ausgeschlossen werden. Selbiges gilt für die Garage im Außenbereich, falls ein Abriss nicht vor Beginn des Frühjahrs 2020 erfolgen kann.
Gebäude sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29.Februar abzureißen.
In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).
Die ausführenden Baufirmen sind bei Abbrucharbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
Für den Schutz des Baumbestandes wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Oppenheim hingewiesen. Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

3. Technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, im Rathaus der Verbandsgemeinde, Saint' Ambrogio-Ring 31, 55276 Oppenheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

4. Archäologische Befunde

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generealdirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

5. Boden-/Grundwasserschutz

Nachfolgende Auflagen und Hinweise sind aus bodenschutzfachlicher Sicht zu beachten:

1.1 Auflagen

Sanierung später sensibel genutzter Flächen
Für Bereiche, in denen Grünflächen, Kinderspielflächen und/oder Wohn-/Nutzgärten angelegt werden sollen, ist sicherzustellen, dass der Oberboden aus unbelastetem Boden besteht. Dies kann gewährleistet werden durch Bodenaustausch oder Bodenabdeckung (Mindestmächtigkeit in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung gem. Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV) oder durch eine flächige Freimessung, jeweils unter Begleitung und Dokumentation durch einen qualifizierten Sachverständigen. Die Freimessung hat nach den Vorgaben gem. Anhang 1 Nr. 2.1.1 und 2.1.2 BBodSchV zu erfolgen.

Überwachung und Dokumentation durch einen qualifizierten Sachverständigen
Die im Zuge der Baumaßnahme erforderlich werdenden Eingriffe in den Untergrund, der Rückbau der bestehenden Gebäude sowie die Sanierungsmaßnahmen (Bodenabdeckung) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.

Die Dokumentation hat neben einer kurzen zusammenfassenden Beschreibung der Arbeiten folgende Angaben und Nachweise zu beinhalten:

- Angaben über die angetroffenen Abfallarten (z.B. Betonbruch, Schlacken, Ziegelsteinen, unbelasteter oder belasteter Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle)
- Angaben zur Menge und Schadstoffbelastung des Aushubmaterials
- Darstellung der Entsorgungswege
- Analyse- und Probenahmeprotokolle
- Lageplan mit Darstellung der Aushubbereiche und der Aushubtiefe
- Lageplan mit Darstellung der abgedeckten Bereiche inkl. Angaben zur Mächtigkeit der Abdeckung sowie zur Güte des Materials

Die Dokumentation ist spätestens drei Monate nach der Fertigstellung der Eingriffe in den Untergrund inkl. Vorlage aller notwendigen Nachweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zur Prüfung und Fortführung des Bodenschutzkatasters unaufgefordert vorzulegen.

Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen
Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Überprüfung der Belastungssituation des Grund-/Stauwassers
Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind mind. Zwei weitere Stichtagsbeprobungen der 3 Grundwassermessstellen (GWM) durch einen qualifizierten Sachverständigen erforderlich, möglichst zu unterschiedlichen Grundwasserständen. Die GWM sind hierfür zu erhalten bzw. bei Beschädigung ordnungsgemäß zurück zu bauen und zu ersetzen. Der Parameterumfang für die Beprobung richtet sich nach dem bisherigen (Schwermetalle inkl. Arsen und PAK).

Die Ergebnisse der beiden Stichtagsbeprobungen sind mir in Form eines Berichts inkl. Gutachterlicher Bewertung zur Prüfung, Bewertung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unaufgefordert spätestens 3 Monate nach der letzten Stichtagsbeprobung vorzulegen.

Rückbau bestehender Gebäude
Die Rückbaumaßnahmen sind durch eine Fachfirma durchzuführen, die ggf. über die besonderen Anforderungen an eine Asbestsanierung verfügen.

Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen in den jeweiligen Bereichen sind die Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Umschlag wassergefährdender Stoffe (LAU-Anlagen) ordnungsgemäß – in Absprache mit der zuständigen Behörde – hier Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen – stillzulegen und auszubauen. Bei Hinweisen auf daraus erfolgten Bodenverunreinigungen sind diese zweckmäßigerweise vor Rückbau oder erforderlichenfalls rückbaubegleitend zu erkunden und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Sämtliche zurückbauenden Anlagenteile (Maschinen, Rohrleitungen, Armaturen, Behälter Schächte, Pumpensümpfe, Kellerböden etc.) sind, soweit noch nicht geschehen und aufgrund des Brandschadens noch möglich, vor dem Rückbau zu leeren und gründlich zu reinigen. Das anfallende Abwasser bzw. das Kondensat ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nicht mehr benötigte Abwasserleitungen sind zu verdämmen.

Die gesamten Rückbaumaßnahmen und die Erdbaumaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Bausubstanz und den Untergrund so vorzunehmen, dass eine möglichst sortenreine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann und eine hochwertige Verwertung möglich ist.

Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Alle rückgebauten Anlagenteile sind, soweit möglich, der Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare bzw. erkennbar belastete Bauteile sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten beim Rückbau der Anlagen bislang nicht bekannte Verunreinigungen der Bauwerke angetroffen werden, so sind diese Bauwerksteile gesondert von unbelasteten Bauwerksteilen rückzubauen und gesondert zu entsorgen.

Leitfaden Bauabfälle
Die Anforderungen und Arbeitshilfen des Leitfadens Bauabfälle des damaligen Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz (heute Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität) hinsichtlich der Rückbaumaßnahmen, Verwertung und Entsorgung und Dokumentation sind vorbehaltlich aktueller Regelungen zu beachten und zu verwenden.

1.2 Hinweise

Überprüfung der Belastungssituation des Grund-/Stauwassers
Ich weise darauf hin, dass in Abhängigkeit der Ergebnisse der beiden oben geforderten Stichtagsbeprobungen nach Fertigstellung des Bauvorhabens ggf. weitere Stichtagsbeprobungen und/oder ein Grundwassermonitoring erforderlich sein könnte.

Abfallentsorgung
Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen ist das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach §§ 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2021 (BGBI. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) in der aktuellen Fassung zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, Wasserrechtes und Baurechtes) zu beachten.

Zur Entscheidung über die Abbruch- und Aushubmassenuntersuchung und die Verwertung der Abbruch- und Aushubmassen wird auf die LAGA-TR und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 verwiesen, in dem die wasserrechtlichen, bodenschutzrechtlichen, abfallrechtlichen, sonstigen gesetzlichen und landesspezifischen Anforderungen an die Verwertung von Boden/Bauschutt/Aushubmassen konkretisiert sind.

Des Weiteren ist das Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz vom 12.10.2009 „Belasteter Boden und Bauschutt – Vollzug der Abfallverzeichnisversorgung für die Abgrenzung zwischen gefährlich und nicht gefährlich Abfall zu beachten.

Bei der Beseitigung der bei der Maßnahme anfallenden, nicht verwertbaren Abfälle wird auf die dafür geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften hingewiesen. Hierbei wird insbesondere auf die für Rheinland-Pfalz geltende Regelung der Andienung von gefährlichen Abfällen an die SAM (Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH) in Mainz hingewiesen.

Bei der Verwertung/Beseitigung in externen Anlagen/Maßnahmen sind die dafür gültigen Anforderungen zu beachten, unter Umständen sind bei eigenen externen Maßnahmen (Auffüllung, landwirtschaftliche Verwertung, bautechnische Verwertung etc.) Genehmigungen erforderlich.

Arbeits- und Umgebungsschutz
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbedingungen sind zu beachten.

Bauanzeige
Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Nach § 5 Abs.1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBI. Vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

6. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hochwasserschutzmauer (Rheinhauptdeich). Es gilt der § 16 der Rheindeichordnung:
§ 16 Deichschutzzonen:
Zur Sicherung der Deiche gegen Unterspülung, Grundbruch, Quellbildung und dergleichen werden Deichschutzzonen festgesetzt. Die Breite der Schutzzone beträgt
- auf der Wasserseite 75 m,
- auf der Landseite 150 m und
- bei Riegeldeichen auf beiden Seiten 75 m

von der Mitte der Deichkrone ausgemessen. Innerhalb der Schutzzonen sind Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Hochwasserschutzanlagen beeinträchtigen können, nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Schutzzweck der Hochwasserschutzanlagen durch die beabsichtigte Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

7. Deutsche Bahn AG Sicherheitshinweise

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Betreten von Bahngelände
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bauarbeiten
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.
Die Standsicherung und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbebauungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlage
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers/Bauherrn
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"
Nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

1. Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich) / Hochwassergefährdetes Gebiet — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (nachrichtlich / Hochwassergefährdetes Gebiet, siehe grüne Schraffur), das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet wird. Die Schutzvorschriften des § 78b WHG und des § 84 LWG RLP sind zu beachten.
Heizöltanks sowie andere unterirdische Tanks mit wassergefährdeten Stoffen dürfen im Geltungsbereich des Planungsplanes nicht errichtet werden.

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2021.

2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — **§ 9 Abs. 6a BauGB**

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet wird. Die Schutzvorschriften des § 78b WHG und des § 84 LWG RLP sind zu beachten. Weitere Informationen sind unter den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße"

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Oppenheim hat am 13.11.2019 nach § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde am 18.05.2020 im Stadtrat der Stadt Oppenheim beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 01.03.2021 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

4. Erneute Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 22.10.2021 beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurf der Begründung hat nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 22.10.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

6. Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
Der Stadtrat hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am ___.___.2021geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat am ___.___.2021 als Satzung beschlossen worden.

Auftraggeber: Deutsche Reihenhaus AG

Projekt: Stadt Oppenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fährstraße"

Plan: Satzungsfassung

	Name	Datum
Bearbeitet	Sto/ Kol	16.11.21
Gezeichnet	St	16.11.21
Geprüft		

Maßstab	1: 500
Blattgröße	1770/ 841
Projekt.-Nr.	PK19-041

Plan-Nr.: S

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
www.firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
Berliner Straße 10, 13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de