TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baugebiete festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“ gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind alle zweckgebundenen Nutzungen.

Sondergebiet „Ferienhäuser“ A (SO) gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind alle zweckgebundenen Nutzungen.

Sondergebiet „Ferienhäuser“ B (SO) gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind alle zweckgebundenen Nutzungen.

Sondergebiet „Campingplatz“ (SO) gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind alle zweckgebundenen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Teilgebiet	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“	0,5
Sondergebiet „Ferienhäuser“ A	0,3
Sondergebiet „Ferienhäuser“ B	0,6
Sondergebiet „Campingplatz“	0,6

Im Bereich des Sondergebiets „Ferienhäuser“, Ordnungsbereich A, sind außerdem nur Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 105 m^2 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Teilgebiet	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“	0,75
Sondergebiet „Ferienhäuser“ A	0,6
Sondergebiet „Ferienhäuser“ B	1,2
Sondergebiet „Campingplatz“	-

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Teilgebiet	maximale Zahl der Vollgeschosse
Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“	II
Sondergebiet „Ferienhäuser“ A	II
Sondergebiet „Ferienhäuser“ B	II
Sondergebiet „Campingplatz“	-

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) - in Relation zum anstehenden Gelände - entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien definiert. Die GH wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die GH ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (außer Antennen, Schornsteine und Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Teilgebiet	Höhe
Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“	10,0 m
Sondergebiet „Ferienhäuser“ A	6,0 m
Sondergebiet „Ferienhäuser“ B	8,5 m
Sondergebiet „Campingplatz“	3,0 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind.

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

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO allgemein zulässig, sofern keine anderslautenden Bestimmungen festgesetzt sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind entsprechend der Planzeichnung in gem. 15.3 PlanZV dargestellten Bereichen zu konzentrieren.

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

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig, sofern keine anderslautenden Bestimmungen festgesetzt sind.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Außenflächen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Die farbige Gestaltung der Außenfassaden ist entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu wählen. Es sind außerdem natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Klinker, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

RAL Ton	Farbname	RAL Ton	Farbname
9001	cremeweiß	9002	grauweiß
9018	papyrosweiß	1013	perlweiß
1015	hellelfenbein	7035	lichtgrau
7044	seidengrau	7047	telegrau
8001	ockerbraun	8023	orangebraun

RAL Ton	Farbname	RAL Ton	Farbname
0708020	butterblumengelb	0708030	goldhaferfarben
0708040	aprikosengelb	0708505	mandelkernbeige
0708510	silberdistelbeige	0708520	sandelholzbeige
0758010	kalkbeige	0758020	Hellweizengelb
0758030	dunkelgelb	0758520	bananeneiscreme
0758530	ahornbeige	0808005	glimmerhellgrau
0808010	pastelsand	0808020	naturreisbeige
2308010	Bleichblau	2308015	alpenmorgenblau
2408510	luftblau		

2.1.2 Fassadensichtbarkeit

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind, mit Ausnahme von übererdeten Bauweisen, durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen.

Der talseitig sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von maximal 8,50 m nicht überschreiten.

Der bergseitig sichtbare Teil der Fassade darf eine Höhe von maximal 7,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe von 10,50 m darf nicht überschritten werden.

Der sichtbare Teil der Fassade darf in den Teilgebieten jeweils folgende Höhen nicht überschreiten:

Teilgebiet	Maximale Höhe sichtbare Fassade talseitig	Maximale Höhe sichtbare Fassade bergseitig
Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“	8,0 m	7,5 m
Sondergebiet „Ferienhäuser“ A	5,5 m	5,5 m
Sondergebiet „Ferienhäuser“ B	8,0 m	7,5 m
Sondergebiet „Campingplatz“	2,5 m	2,5 m

2.1.3 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigen Materialien in Grautönen (schieferfarben) und nicht glänzend zulässig. Dachbegrünungen, Photovoltaik-/Solaranlagen und andere, die Ökobilanz des Gebäudes verbessernde Maßnahmen sind zulässig.

RAL Ton	Farbname	RAL Ton	Farbname
7000	Fehgrau	7001	silbergrau
7004	Signalgrau	7011	Eisengrau
7015	Schiefergrau	7016	Anthrazitgrau
7021	Schwarzgrau	7024	Graphitgrau
7030	Steingrau	7037	Staubgrau

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (a) Nr. 3 LBauO)

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

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über natürlicher Geländeoberfläche, in transparenter Form und aus Holz (z.B. Staketenzaun, Rangerzaun...) ausgeführt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Landespflegerische Festsetzungen

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

Oberflächenbefestigung
Private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Wassergebundene Decke, Kies-/Schotterflächen etc.) zu befestigen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrwege mit einer Neigung >10%.

A1 Nist- und Fledermauskästen (Vorgezogene Maßnahme)
Gemarkung Bacharach, Flur 5, Flurstück 51/1 (Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“)
Ausgleichsfläche: -
Ausgangszustand: -
Ausgleichsziel: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse, Vögel
Maßnahme: An den bestehenden Gebäuden im Bereich des Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof“ sind mindestens jeweils 5 Nist- und Fledermauskästen aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 2 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden. Die Maßnahme ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Bestandsgebäuden durchzuführen.

Ausgleich/Ersatz für: Fledermäuse, Vögel

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A2 Sichtschutzbegrünung
Gemarkung Bacharach, Flur 5, Flurstück 51/1 (Teilfläche)
Ausgleichsfläche: 616 m^2
Ausgangszustand: Frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2)
Zielzustand: Feldgehölz (BA0)
Maßnahme: Die Flächen zur Eingrünung - entsprechend der Planzeichnung (13.2.1 PlanZV) - sind mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je 150 m^2 Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig, mit Abständen von 2 m, zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 80-100 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist für die heimischen Arten autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere Aron','Viking', 'Nero'
Berberis vulgaris*	Gewöhnliche Berberitze
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche ‚Titus‘ oder Jolico
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana*	Haselnuss
Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus*	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera purpusii	Winterheckenkirsche
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rhamnus catharica*	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rosa x dumalis	Vitaminrose ‚PiRo3‘
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder ‚Haschberg‘, ‚Sampo‘ u.a.
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasserschneeball
Bäume	
Acer campestre*	Feldahorn
Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
Alnus glutinosa*	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie ‚Dorée‘, ‚Marron de Lyon‘, u.a.
Mespilus gemanica	Mispel ‚Mispel von Metz‘, 'Nottingham'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus*	Traubenkirsche
Quercus petrea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche
Salix alba*	Silberweide
Salix caprea*	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche ‚Edulis‘
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata*	Winterlinde
Ulmus glabra*	Bergulme
Ulmus minor*	Feldulme

* gebietsheimische Arten

Ausgleich/Ersatz für: Landschaft, Biotope, Wasser, Boden, Klima

A3 Baumpflanzungen
Gemarkung Bacharach, Flur 5, Flurstück 51/1 (Sondergebiet SO)
Ausgleichsfläche: -
Ausgangszustand: Frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2)
Zielzustand: Strukturreiche Grünanlage (HM3a)
Maßnahme: Auf dem Grundstück sind innerhalb der Sondergebietsflächen mindestens 40 gebietsheimische Gehölze und Streuobstgehölze - entsprechend der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ - mit einem Anteil von mindestens 10% speziell mittelrheinischer Sorten in der folgenden Mindestqualität zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzsaison (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,6 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm.

Ausgleich/Ersatz für: Landschaft, Biotope, Wasser, Boden, Klima

3.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

A4 Erhalt Bestandsgehölze
Gemarkung Bacharach, Flur 5, Flurstück 51/1 und 51/2
Ausgleichsfläche: -
Ausgangszustand: Feldgehölz (BA1)
Ausgleichsziel: Erhalt der bestehenden Gehölzbestände
Maßnahme: Die in der Planzeichnung gem. 13.2.2 PlanZV festgesetzten Bereiche sind langfristig als Feldgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Erhaltungsschnitte sind innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiten[1] zulässig.

Vermeidungsmaßnahme

3.4 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 Revitalisierung extensiver Streuobstweiden, Anlage eines Gewässers
Gemarkung Bacharach, Flur 5, Flurstück 51 (Teilfläche)
Ersatzfläche: ca. 26.590 m^2
Ausgangszustand: Frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2), Feldgehölz (BA1), Streuobstweide (HK3)
Zielzustand: Streuobstweide (HK3), Regenrückhaltebecken als naturnaher Teich (FS0), Feldgehölz (BA1), extensiviert genutzte, frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2), Ersatzmaßnahmen:

Extensive Weidenutzung:
- Beweidung zwischen 15. Mai und 14 November, alternativ Dauerstand.
- Mindestbesatz 0,3, Maximalbesatz 1,2 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV/ha), bei Mähweidenutzung durchschnittlicher Besatz von 0,6 RGV/ha.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- Grünlandpflege (z.B. Abschleppen) ist nur zwischen 1. November und 15. April zulässig.
- Eine Zufütterung auf den Flächen ist mit Ausnahme von Mineralstoffen nicht zulässig.
- Sonstige Flächennutzungen wie z.B. Wege, Mieten, Dung- oder Kompostlager sind nicht zulässig.

[1] §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen

TEXTFESTSETZUNGEN

Streuobst (konzentriert auf E1a):
Es erfolgen Pflanzungen 47 neuer Streuobstbäume. Zu verwenden sind wahlweise Wildarten mit geringem Pflegeaufwand und hoher Krankheitsresistenz (z.B. Eberesche, Wildkirsche, Wildapfel, Mispel, Mehlbeere, Mirabelle ...), oder Streuobstgehölze entsprechend der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ mit einem Anteil von mindestens 10% speziell mittelrheinischer Sorten. Die Bäume sind mindestens alle 5 Jahre einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen. Keine Sorte darf 30 % der gesamten Baumzahl übersteigen. Die Bäume sind mit einer Pfahlbindung zu versehen und mit einem Verbissschutz zu sichern.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,6 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.

HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch das VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK am 05.01.2021.
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 20.10.2021

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes, im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB, wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Die gezielte Versickerung über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.
Für die Nutzung von Regenwasser gelten folgende Regelungen:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/ Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Es besteht gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden, getrennt von anderen Bodenarten, gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Nach §5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückeigentümer 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.

Denkmalschutz
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten - im Rahmen der Rodungs- und Bauarbeiten - weitestgehend vermieden werden, um Tiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Für die Beleuchtung der Gebäude und der Umgebung sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) verwandt werden. Dies wären z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Ebenfalls wäre ein Verzicht auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung (Anbringen von Bewegungsmeldern) von Vorteil.

Leitfäden Baukultur und Farbkultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal
Zur Orientierung in der Thematik der Gestaltung von Gebäuden im Bereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ existiert der Leitfaden Baukultur, welcher bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz erhältlich ist. Er beschreibt, wie eine Planung verträglich mit den Zielen der Erhaltung und Entwicklung des Weltkulturerbes gestaltet werden kann. Die dort vorgegebenen Richtlinien sind nach Möglichkeit zu beachten. Der Leitfaden kann unter dem Link
https://baukultur.rlp.de/fileadmin/baukultur/Publikationen/Bauleitfaden_2013.pdf
heruntergeladen werden.

Auch existiert der Leitfaden Farbkultur, der sich explizit mit der farblichen Gestaltung der Gebäude auseinandersetzt und wertvolle Hinweise für die farbliche Fassadengestaltung im Welterbe Oberes Mittelrheintal gibt. Der Leitfaden kann unter dem Link https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Bauen/Leitfaden_Farbkultur_2013_www.pdf heruntergeladen werden. Die Leitfäden Baukultur sowie Farbkultur werden von der „Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal“ (IBK) herausgegeben und können auch über diese bezogen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**)in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Bacharach hat am 10.02.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinblickhof“ im Ortsteil Henschhausen beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bacharach, 09.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 10.02.2022 beschlossen, am 13.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom 19.04.2022 bis 11.05.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 01.04.2022 durchgeführt.

Stadt Bacharach, 09.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

3. BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 09.06.2022 beschlossen, am 20.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 28.07.2022 bis 29.08.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2022 durchgeführt.

Stadt Bacharach, 09.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Bacharach hat am 10.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bacharach, 09.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich Anlagen wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Rats der Stadt Bacharach gemäß Satzungsbeschluss vom 10.11.2022.

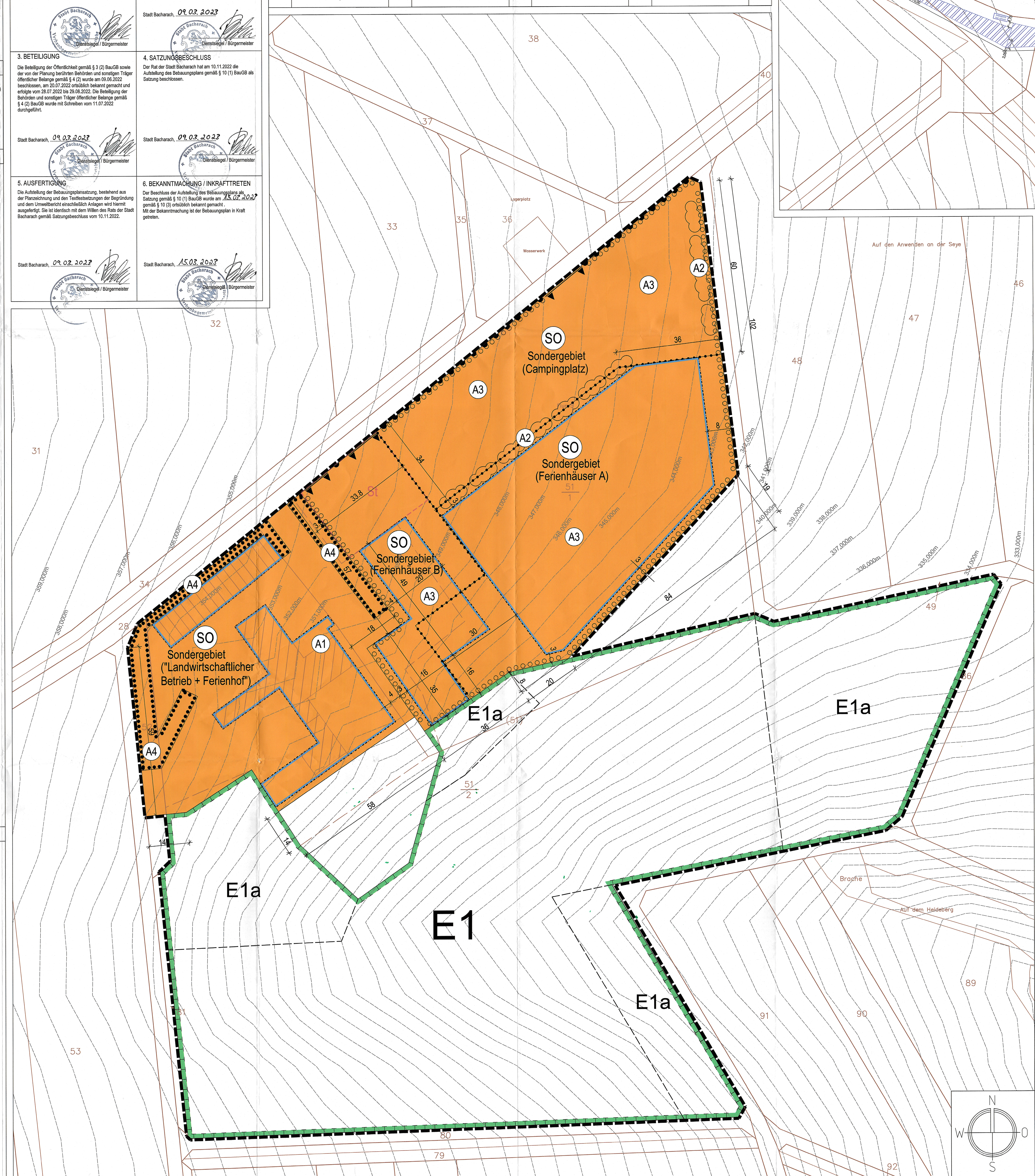
Stadt Bacharach, 09.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

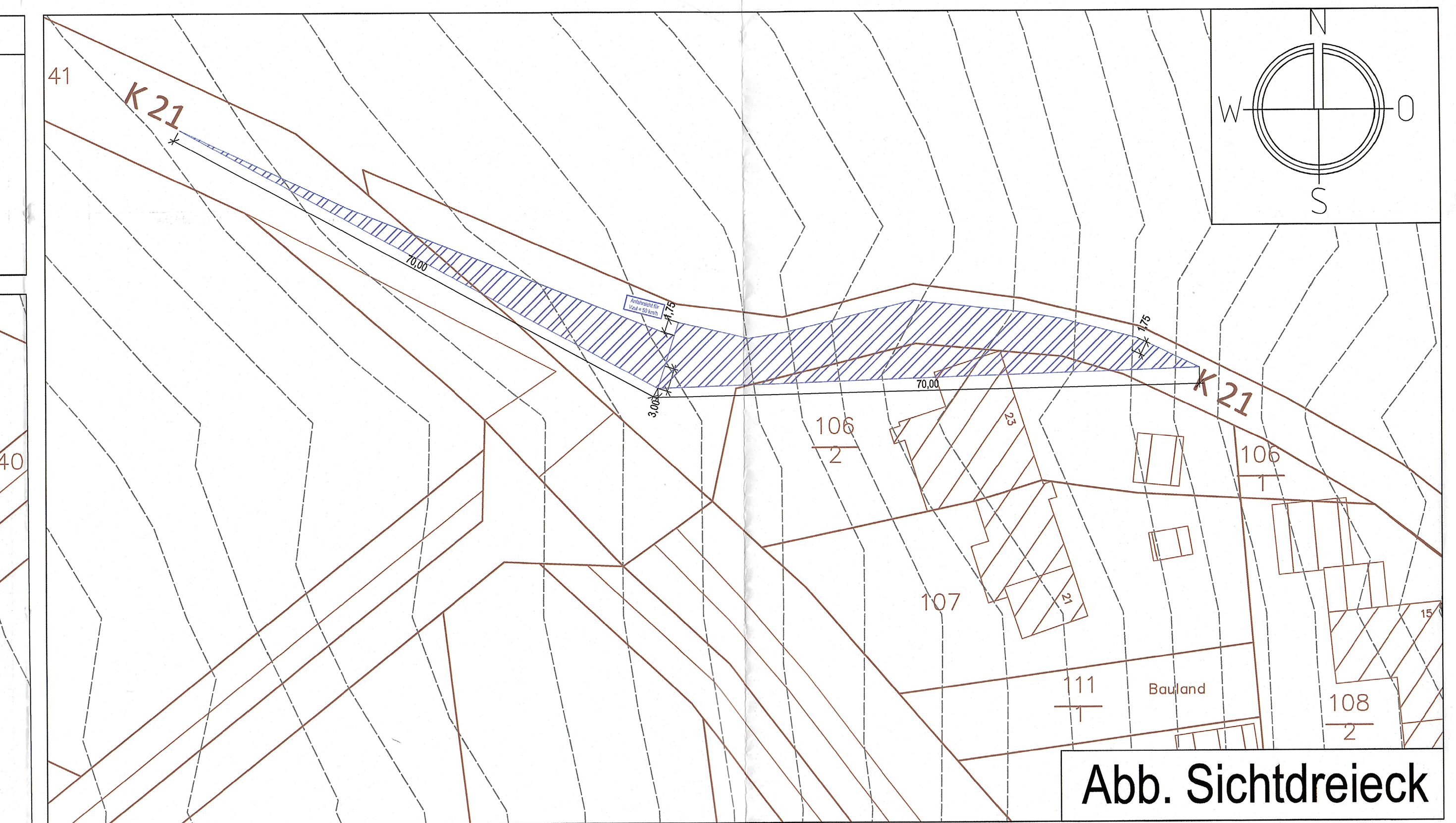
6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am 15.03.2023 gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Bacharach, 15.03.2023
Dienstsiegel / Bürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONEN

Sondergebiet	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Gebäudehöhe
Sondergebiet "Landwirtschaftlicher Betrieb + Ferienhof"	SO	II	0,5	0,75	-	GH= max. 10,0 m
Sondergebiet "Ferienhäuser" A	SO	II	0,3	0,6	-	GH= max. 6,0 m
Sondergebiet "Ferienhäuser" B	SO	II	0,6	1,2	-	GH= max. 8,5 m
Sondergebiet "Campingplatz"	SO	-	0,6	-	-	GH= max. 2,5 m





ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
SO — Sondergebiet z.B. (Ferienhäuser/Campingplatz/Landwirtschaftlicher Betrieb/Ferienhof)

Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

Baugrenzen
Baugrenze

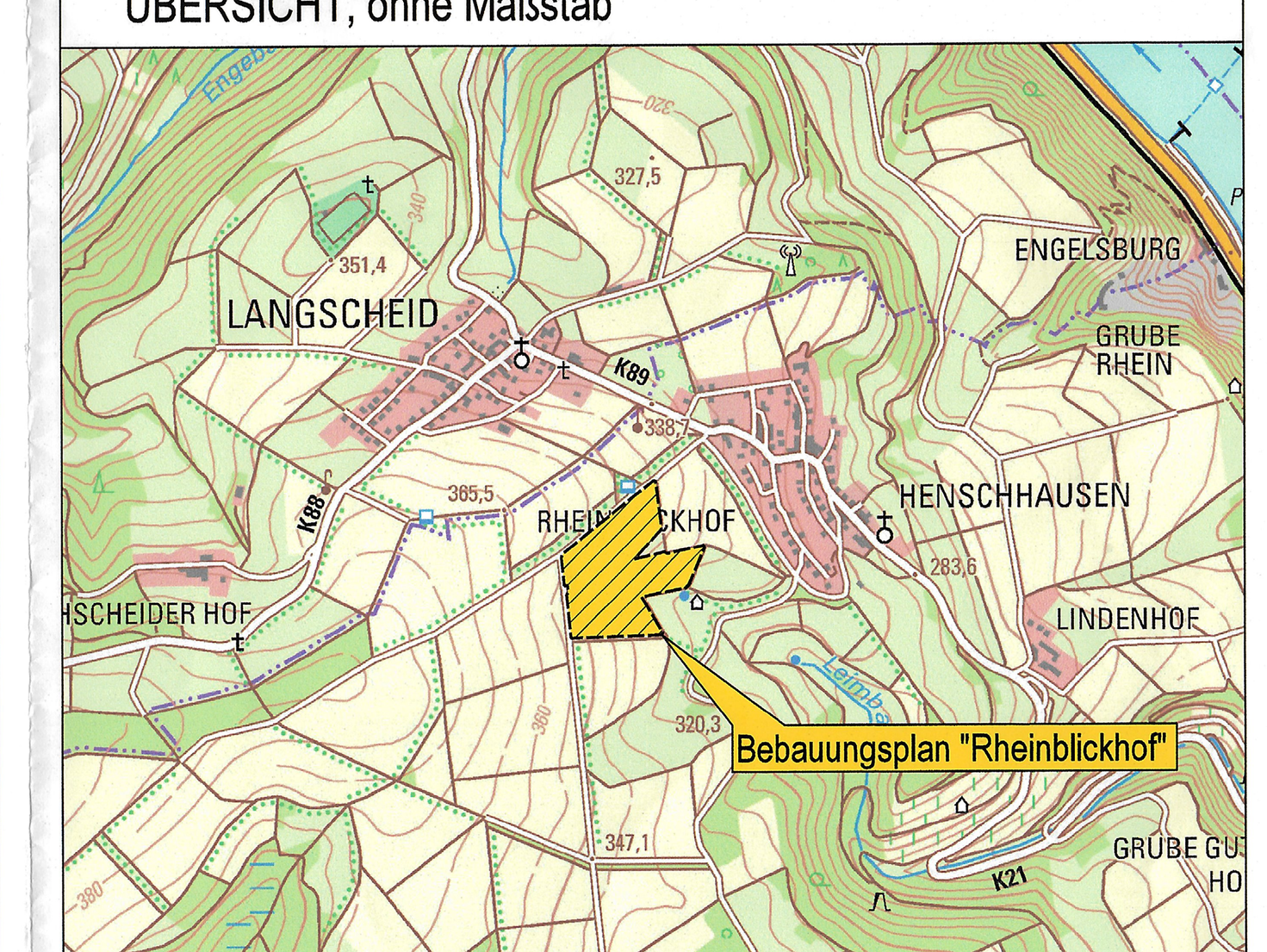
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ordnungsbereich E1
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ordnungsbereich E1a

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
Katasterlinie, -punkt
Nutzungslinie
Flurstücksnummer
St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellplätze
GH — Gebäudehöhe
(A1) - (A4) — Landespflegerische Festsetzungen (Siehe Text)
Höhenlinie in m über NN
Sichtdreieck der Anfahrsicht PKW

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



BP2031	Datum	Name
bearb.	November 2022	Schad
gez.	November 2022	Strate
gepr.	November 2022	Schad

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1 : 500

Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow Dipl.-Bauingenieur
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Ortsteil Henschhausen
Stadt Bacharach
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Bebauungsplan "Rheinblickhof"

Bearbeitet im Auftrag der Christiane & Michaela Senk GbR

1. Fertigung