

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Baugebiet dient hauptsächlich der Zweckbestimmung Pflegewohnangebote und Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- **Wohngebäude;**
- **Geschäfts-und Bürogebäude;**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;**
- **Sonstige Gewerbebetriebe;**
- **Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Unzulässig sind:

- **Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind;**
- **Tankstellen.**

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen in der Planzeichnung:

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse (als römische Ziffer)

Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um 50% überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,5 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch den Eintrag in die Planzeichnung (römische Zahl) festgesetzt. Über die Zahl der Vollgeschosse (Normalgeschosse) hinaus ist zusätzlich ein ausgebautes Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß LBauO möglich.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. BauNVO)

Begriffe

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist die Gradiente der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Bei geneigten Grundstücken ist der untere Bezugspunkt zwischen der am Grundstück anliegenden untersten und obersten Straßenoberfläche, gemessen in Straßenmitte, zu mitteln.

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der Gebäude (FFB EG). Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) soll 0,20 m bis 0,60 m über dem Unteren Bezugspunkt liegen.

Gebäudehöhe (GH):

Die maximale Gebäudehöhe GH ist auf 15,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der obersten Attika des max. zulässigen Geschosses, und wird gemessen in Metern von Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss bis zur Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist zulässig für:

- Offene Geländer: max. 1,10 m Überschreitung,
- Technische Anlagen, wie z.B. Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen, zurückgesetzt von der Fassade um mindestens 1,50 m: max. 1,50 m Überschreitung,
- Wärmepumpen und Einhausungen von technischen Anlagen, sofern diese zwingend notwendig sind, zurückgesetzt von der Fassade um mindestens 2,00 m: max. 2,00 m Überschreitung
- Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22f BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet sind in der offenen Bauweise Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.)

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Balkone **und Terrassen** dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern diese eine maximale Auskragung von 1,50 m nicht überschreiten und in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach Planzeichnung zulässig,
- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen, wie Erkern, Treppenhausvorsprüngen, angebauten Garagen etc. ist zulässig, **Verglaste Balkone und Terrassen vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume**, auch wenn sich diese über die gesamte Breite des Hauptbaukörpers erstrecken.
- Grundstückszufahrten und Stellplätze mit ihren Einfahrten, sowie Fußwege zum Gebäude, Container für Müll und Trafohäuser.

5. Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Offene (nicht überdachte) Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig. Gleiches gilt für den Standort für Müllcontainer. Dieser wird mit „M“ beschrieben.

Nebenanlagen sind zulässig nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO) und in den nach Planzeichnung bestimmten Flächen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfreifläche sind ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie fünf heimische, standortgerechte Sträucher, vorzugsweise gemäß Auswahlliste in Kapitel E, zu verwenden.

Vorhandene bzw. erhaltene Bäume und Sträucher im Baugrundstück können hierauf angerechnet werden.

6.1 Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen

Erhaltungswürdige Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

6.2 Dachbegrünung

Die Bereiche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, die nicht für die Erschließung, den Aufenthalt genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht beträgt mindestens 8 cm.

Die Bereiche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, die zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden, werden von einer Dachbegrünung ausgenommen. Ebenso Flächen für die Aufstellung sonstiger technischer Anlagen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Passiver Schallschutz (Verkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach der DIN 4109-1.

Das Büro RICHARD MÖBUS, Sachverständiger für Schallschutz (Lessingstraße 17 A, 65189 Wiesbaden) hat ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche (Straße und Bahnstrecke) und Maßnahmen zum Schallschutz erstellt.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für den Neubau der Seniorenresidenz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende passive Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssen:

Die Dimensionierung der passiven Maßnahmen zum Schallschutz in Form von schalldämmenden Fenstern und Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen wird nach dem Verfahren der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-02 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ beide vom Januar 2018 durchgeführt.

Die Cafeteria, Gemeinschaftsbereiche und Funktionsräume (Küche, Hilfsmittel, Lager) sind keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 und wurden hinsichtlich der Schalldämmung gegen Außengeräusche nicht betrachtet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist aus dem Beurteilungspegel für die Tagzeit zu ermitteln. Da im vorliegenden Fall die Schalleinwirkungen der Bahnstrecke nachts jedoch höher sind als tags müssen die maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume, die nach DIN 4109 überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aus dem um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel der Nachtzeit berechnet werden. Zur Berücksichtigung der Schallreflektionen sind diese Werte nach DIN 4109 noch um 3 dB(A) zu erhöhen.

Die Schalldämmung der nicht-transparenten Außenbauteile (Wände) wurde mit einem erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß von $\text{erf.}R'w = 55 \text{ dB}$ angenommen.

Damit berechnen sich als Anforderung an die Schalldämmung der Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die in den Tabellen der Anlagen 7 bis 9 genannten erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße.

Die höchsten erforderlichen Schalldämm-Maße einzelner Fenster mit Werten von bis zu 51 dB liegen in der Ostfassade und mit etwas geringeren Werten in den östlichen Bereichen der Nord- und Südfassade. Sie werden vor allem durch die nächtlichen Güterzugfahrten verursacht.

Fenster mit erforderlichen Schalldämm-Maßen bis zu 40 dB lassen sich noch mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasungen erreichen. Für die 28 Fenster mit höheren erforderlichen Schalldämmungen sind spezielle Schalldämm-Konstruktionen erforderlich, die aber auch im Handel erhältlich sind.

Für die Fenster sollte der Nachweis erbracht werden, daß diese in einem Prüfstand nach ISO 140-10 im betriebsbereiten öffenbaren Zustand ein um mindestens das Vorhaltemaß von 2 dB nach DIN 4109 höhere Schalldämm-Maß ($R_{w,P}$) als das am Bau erforderliche oben genannte Schalldämm-Maß erreicht haben. Der Nachweis allein für die Schalldämmung der Verglasungen ist dazu nicht ausreichend.

Um die erforderliche Schalldämmung zu erbringen müssen die Fenster geschlossen bleiben. Falls der jeweilige Aufenthaltsraum vorwiegend zum Schlafen genutzt werden soll und der Außengeräuschpegel tags höher ist als 55 dB(A) oder nachts höher als 45 dB(A), dies trifft auf alle Fenster zu, sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungselemente müssen im eingebauten betriebsbereiten Zustand ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, dass dem des jeweiligen Fensters entspricht. Der Nachweis ist ebenfalls durch Vorlage eines Prüfzeugnisses nach ISO 140-10 zu erbringen.

Bei der von Herstellern angegebenen Norm-Schallpegeldifferenz $D_{n,w}$ ist zu beachten, dass deren Zahlenwert deutlich höher ist als das entsprechende Schalldämm-Maß R_w des gleichen Lüftungselements. Die beiden Begriffe Norm-Schallpegeldifferenz und Schalldämm-Maß sind nicht miteinander gleichzusetzen.

In der folgenden Gleichung ist die Beziehung zwischen beiden Begriffen dargestellt:

$$D_{n,w} = 10 \lg (A_0 / S)$$

Dabei bedeuten:

$D_{n,w}$ = Norm-Schallpegeldifferenz in dB

A_0 = Bezugs-Schallabsorptionsfläche = 10 m²

S = Fläche des Lüfters in m²

Daraus ist erkennbar, dass bei einer Lüftungseinrichtung mit einer Fläche von 0,1 m² der Zahlenwert der Norm-Schallpegeldifferenz um 20 dB zu reduzieren ist um mit dem Schalldämm-Maß vergleichbar zu sein.

Das Eigengeräusch der schallgedämpften Belüftungseinrichtung darf im Schlafraum in 1 m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten und es darf nicht tonhaltig nach TA Lärm sein. Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946 großzügig zu bemessen.

Für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen muß der Nachweis erbracht werden, daß diese in einem Prüfstand nach DIN EN ISO 10140-4:2021-09 „Akustik - Messung der Schalldämmung von Bauteilen im Prüfstand - Teil 4: Messverfahren und Anforderungen“ im betriebsbereiten Zustand ein um mindestens das Vorhaltemaß von 2 dB nach DIN 4109 höhere Schalldämm-Maß ($R_{w,P}$) als das am Bau erforderliche Schalldämm-Maß erreicht haben. Der Nachweis zum Beispiel allein für die Schalldämmung der Verglasungen der Fenster ist dazu nicht ausreichend.

7.2 Erschütterungen hervorgerufen durch Schienenverkehr

Zur Frage zum Erschütterungsschutz gegenüber der angrenzenden Bahnlinie wurde der Sachverständige für Erd- und Grundbau, Dr.-Ing. Westhaus (An der Herling 32, 55252 Mainz-Kastel) konsultiert.

Herr Dr. Westhaus kommt in seiner Baugrundberatung vom 10.07.2023 zu dem Schluss, dass bereits einige Wohngebäude in Oppenheim in vergleichbarem Abstand zur Bahnlinie vorhanden sind, ohne dass ihm oder seinen Mitarbeitern Probleme zu Erschütterungen mitgeteilt wurden (Herr Haverkamp, Mitarbeiter im Baugrundinstitut Dr. Westhaus, kennt Bewohner der vorgenannten Wohngebäude persönlich).

Aus vorgenannten Gründen ist derzeit kein besonderes Erschütterungsrisiko für das geplante Wohngebäude erkennbar.

Er schlägt vor, dass im Zuge des späteren Rückbaus der bestehenden Halle auf den Fundamenten Messungen der Erschütterungen bei Vorbeifahrt von einem Güterzug durchzuführen, um somit nachzuweisen, dass die zulässigen Erschütterungen / Schwingungsgeschwindigkeiten nach DIN 4150 eingehalten werden.

Diese Vorgehensweise wird hiermit festgesetzt.

7.3 Schallimmissionsprognose

Zur Beurteilung des Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärms, sowie der rechnerischen Ermittlung des resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels im Geltungsbereich, hat die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Max-Planck-Ring 49, 65205 Wiesbaden, eine entsprechende Schallimmissionsprognose erstellt.

Die Schallimmissionsprognose vom 18.04.2024, Nr. 24_031 Index 02 ist Anlage zum Bebauungsplan.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

8. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

8.1 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind weitgehend wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Grünflächengestaltungen mit Kies, Splitt oder Schotter sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

8.2 Ausführung von Stellplätzen und Abstellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster mit breiten Fugen in ungebundener Bauweise).

8.3 Einfriedungen

Eine Einfriedung des Grundstücks wird nicht vorgeschrieben.

Die Einfriedungen zu den Nachbargrenzen sind zulässig sowohl als geschlossene Einfriedung z. B. in Form von Mauern, als auch als offene Einfriedung in Verbindung mit Bepflanzung durch Gartenhecken, Bäume, Sträucher und sonstige geeigneten Pflanzen ausgeführt werden. Die Grenzabstände für Bepflanzungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Höhe jedweder Einfriedung wird auf maximal 2,00 m begrenzt.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen auch in den nicht überbaubaren Bereichen des Grundstücks aufgestellt werden. Es sind ausschließlich selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen zulässig, Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Laufschriften.

Die Größe wird auf 2,50 m² Ansichtsfläche beschränkt.

D HINWEISE

9. Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer- / Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt in der von Deichen und Dämmen oder sonstigen Hochwasserschutzanlagen geschützten Rheinniederung und ist somit überschwemmungsgefährdet. Es liegt zudem in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlage (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Planungsbereiches führen. Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen des Rheins mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch und auch kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

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 hingewiesen, wie zum Beispiel:

- 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, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022)
- Merkblatt DWA-M 553 „hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (11/2016)

Im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQ Extrem) ist gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten mit einer Überflutung von bis zu 4 m zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass das HQ Extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann.

Informationen zur Überflutungshöhe und der Hochwassergefährdung können auch den Hochwassergefahrenkarten entnommen werden (www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de).

Grundsätzlich sind überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete) im Bebauungsplan zu vermerken (§9 Abs. 6a BauGB).

Es wird zudem auf § 78c (2) WHG hingewiesen, wonach die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b WHG verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. In diesem Fall muss das Vorhaben der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen spätestens 6 Wochen vor Errichtung der HVA anzeigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im gesamten Plangebiet Tieflinien befinden, die infolge von seltenen Starkregenereignissen überflutet werden können.

Die Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen ist im Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt einsehbar unter:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/100581/>.

Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

10. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

10.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

10.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

10.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, potentielle Kellergeschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

10.4 Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, gilt folgendes:

- 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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

10.5 Regenerative Energien

Für den Einsatz regenerativer Energien, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

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

11.1 Flächen zum Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ (Rechtsverordnung vom 17.03.1977, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 28.03.1977).

Da die Rechtsverordnung über das vorgenante Landschaftsschutzgebiet gemäß § 1 jedoch nicht auf Flächen innerhalb eines bestehenden oder künftigen Bebauungsplanes anzuwenden ist, sind keine Maßnahmen diesbezüglich erforderlich.

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Das Grundstück und das Bestandsgebäude wurden durch das Büro **viriditas** (Dipl.-Biol. Thomas Merz, B. Sc. Pia Schmitt, M. Sc. Felix Leiser, Auf der Trift 20, 55413 Weiler) artenschutzrechtlich begutachtet. Hierbei wird festgestellt, dass aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der innerörtlichen Lage mit erhöhtem Störpotenzial das Vorhabengebiet weder streng noch europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätte oder wesentliches Nahrungshabitat dient.

Die entsprechende artenschutzrechtliche Beurteilung ist Anlage zum Bebauungsplan.

11.3 Fällzeiten / Rodung von Gehölzen

Gehölze sind (gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatschG) ausschließlich in der zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu roden.

11.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

11.4.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist möglichst zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wiederzuverwenden.

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

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach 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 (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

11.4.3 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Der Planungsbereich (Gemarkung Oppenheim, Flur 7, Flurstück 176/10) ist im BODEN-INFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

Ist eine Verwertung des Aushubs aufgrund einer Kontamination des Materials nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

Es wird empfohlen ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

Nach einer Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Eine Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets besteht allerdings nicht.

11.4.4 Entsorgung

Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen, sowie den sonstigen bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, ist das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach § 6 ff Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) in der aktuellen Fassung zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Bestimmungen des Bodenschutzrechts, Wasserrechts und Baurechts) zu beachten.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

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

13. Vorbeugender Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Die Zufahrt der Feuerwehr zu dem Baugrundstück muss über die öffentlichen Verkehrswege entsprechend der LBauO gewährleistet sein.

14. Entwässerung

14.1 Schmutzwasser

Die Vorgaben zur Entwässerung werden in der Einleitgenehmigung des ZAR (Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey) festgelegt.

14.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann nach den Maßgaben der SGD Süd (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz) in den vorhandenen Mischwasser-Kanal eingeleitet werden.

Es ist sowohl für das Schmutzwasser, als auch für das Niederschlagswasser eine Einleitgenehmigung einzuholen.

15. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Poststraße 20 – 28, 55545 Bad Kreuznach) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

16. Deutsche Bahn

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

16.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

16.2 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 Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der

Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

16.3 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bau 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 Auflagen ist durch den Bau einer Überschrenkbegrenzung (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 6 Wochen vor Krankaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

16.4 Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen 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 Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

16.5 Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

16.6 Oberleitung

In der Nähe des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

16.7 Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

16.8 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. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

16.9 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.

16.10 Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen

Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

16.11 Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

16.12 Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es 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.

16.13 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.

16.14 Beteiligung

Die Deutschen Bahn AG ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

E PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Für die Bepflanzung ist der 11. Abschnitt des Nachbarschaftsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Bäume erster Ordnung:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer psuedoplatanus | Bergahorn |
| • Fraxinus excelsior | Esche |
| • Quercus petraea | Traubeneiche |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Tilia cordata | Winterlinde |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18 – 20 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Bäume zweiter Ordnung:

- | | |
|--------------------|----------------|
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Prunus padus | Traubenkirsche |
| • Malus silvestris | Wildapfel |
| • Pyrus pyraeaster | Wildkirsche |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 – 18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus snguina | Hartriegel |
| • Corylus avellana | Hasel |
| • Euonymus europaeus | Europäische Pfaffenhütchen |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche |

F Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oppenheim hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan für das Grundstück Flur 7, Flurstücke 176 / 10 gem. § 13a BauGB zu ändern.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Öffentlichkeit und die von den Änderungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom -siehe unten- benachrichtigt.

Den Beteiligten wurde nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB für Ihre Stellungnahme eine Frist bis -siehe unten- gesetzt.

1. Offenlage : Schreiben vom: 20. und 26.04.2023,
Frist: 04.05.2023 - 09.06.2023

Behandlung der Stellungnahmen

Innerhalb der gesetzten Frist gingen nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen ein, über die der Rat der Stadt Oppenheim nach vorangegangener Prüfung gem. §1 Abs. 7 i.V. mit § 13a BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2023. beschlossen hat.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.

1. Offenlage : 16 Stellungnahmen

Beschluss

Der Rat der Stadt Oppenheim hat nach §10 BauGB am 12.07.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss-Nr. xx vom xx.xx.2023 gebilligt.

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus: Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Stadt Oppenheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Oppenheim, den

.....
Stadtbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs.3 BauGB und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften erfolgte am

.....