

3. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“; Stadt Oberwesel

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Oberwesel hat in seiner Sitzung am 24.11.2025 den nachstehenden Beschluss gefasst, der gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hiermit bekannt gegeben wird:

Der Stadtrat der Stadt Oberwesel fasst den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Schlossfeld“ nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

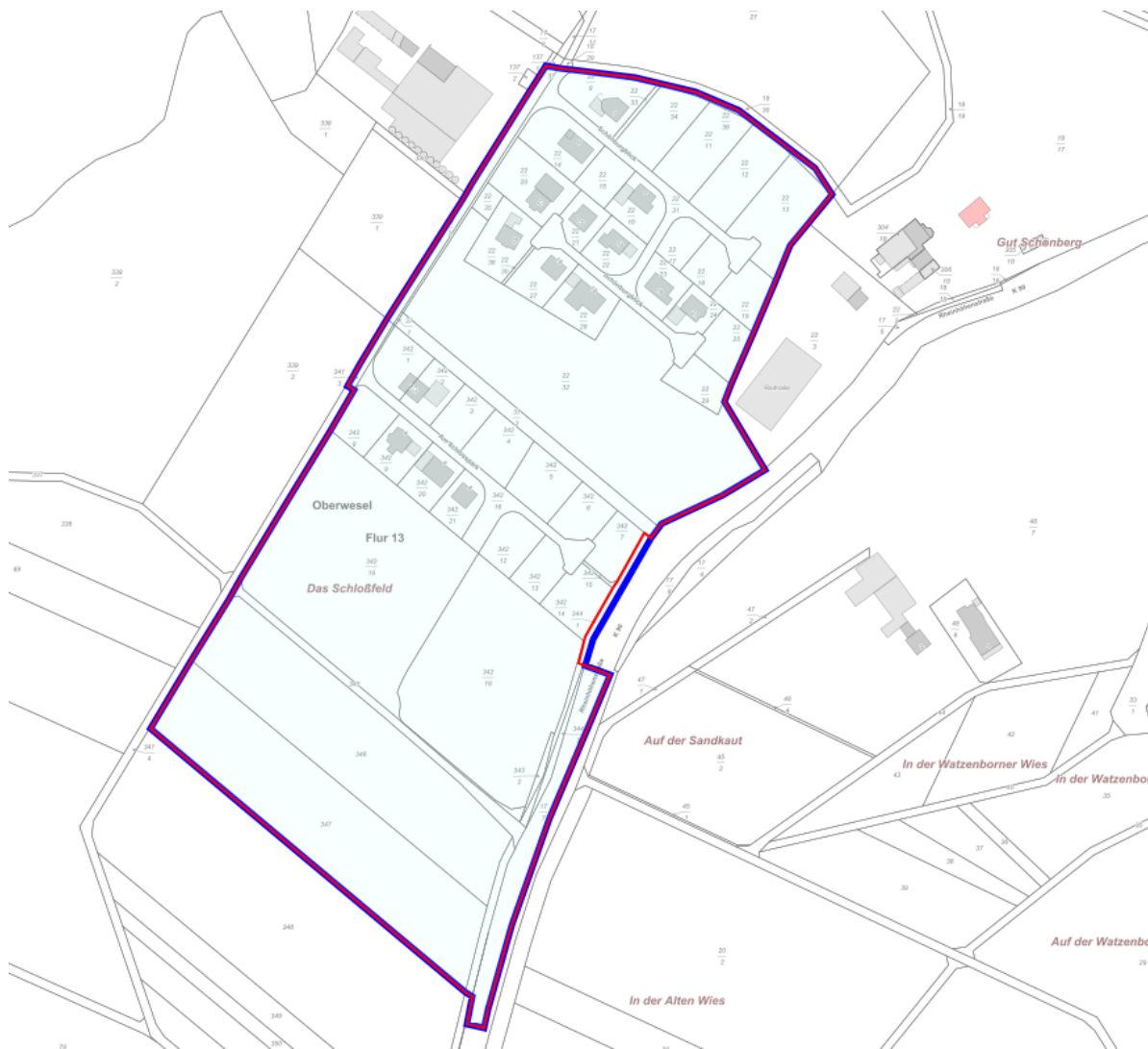
Weiterhin stimmt der Stadtrat Sankt Goar den beigefügten Planunterlagen (Textfestsetzungen und Begründung) zu. Der Stadtrat beschließt die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren.

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“ umfasst in der **Gemarkung Oberwesel** folgende Flurstücke:

Flur 13,

Flurstücke: 17/7, 22/9, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/25, 22/27, 22/28, 22/29, 22/30, 22/31, 22/32, 22/33, 22/34, 22/35, 22/36, 22/37, 22/38, 29/2, 37/1, 37/2, 341/3, 342/1, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 342/6, 342/7, 342/8, 342/9, 342/12, 342/13, 342/14, 342/15, 342/16, 342/18, 342/20, 342/21, 342/22, 342/23, 342/24, 342/25, 342/26, 342/27, 342/28, 342/29, 342/30, 342/31, 342/32, 342/33, 342/34, 343/2, 344/1, 344/2, 345/1, 345/2, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 347

Das Plangebiet ist zur Verdeutlichung in dem nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die Regelung zu Grundstückseinfriedungen führte in der Vergangenheit zu Problemen, da die Grundstücke Gefälle haben und dadurch eine zweckmäßige Einfriedung nicht möglich ist.

Die Höhe der Einfriedung kann nicht Gegenstand von Befreiungs- und Abweichungsanträgen sein. Daher sieht die Stadt Oberwesel die Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnpark Schlossfeld“ als notwendig an.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die textlichen Festsetzungen zu Ziffer 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO) unter Punkt 4.5 (Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) BauGB) neu gefasst werden. Bisher waren Grundstückseinfriedungen als Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m, in Form von Hecken regionaltypischer Arten bis 1,80 m oder Trockenmauerwerk bis zu 0,60 m zulässig. Bei der Verwendung von Holzzäunen waren Lattenzäune zu bevorzugen, sogenannte Jägerzäune waren unzulässig!

Künftig ist beabsichtigt an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsanlagen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zuzulassen. Sichtfelder sind von Bepflanzungen und Einfriedungen höher als 0,50 m freizuhalten.

Ansonsten gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes grundsätzlich unverändert fort.

2. Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren durchgeführt. In diesem Verfahren kann auf die zweiteilige Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Auch sind bei diesem Verfahren u.a. eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2025 liegen nach § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung „Wohnpark Schlossfeld“ (Textfestsetzungen und Begründung) in der Zeit vom **05.01.2026 bis 06.02.2026** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Henchenstraße 12-14 (Hochhaus) 56281 Emmelshausen, Zimmer 2 in der Zeit von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:15 Uhr Montag bis Mittwoch von 13:45 Uhr bis 16:00 Uhr (nach vorheriger Terminvereinbarung) sowie donnerstags von 13.45 Uhr bis 18.00 zur Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dieser Bauleitplanung der Stadt Oberwesel bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Rathausstraße 1, 56281 Emmelshausen, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unter den Voraussetzungen der §§ 3 Abs. 2, Satz 2, 2. Halbsatz und 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Oberwesel deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Unterlagen können Sie auch im Internet unter

<https://www.hunsrueckmittelrhein.de/rathaus/bauleitplanung/>

aufrufen.

Außerdem stehen die Unterlagen auf dem Geoportal Rheinland-Pfalz unter der Adresse: www.geoportal.rlp.de (Offenlagen gemäß BauGB) zur Verfügung.

Oberwesel, 12.12.2025
Stadt Oberwesel

Jan Zimmer
Stadtbürgermeister