

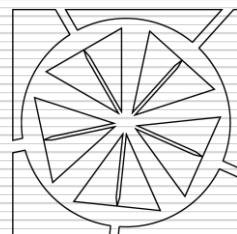
**Stadt St.Goar  
Ortsbezirk Werlau  
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein**

**Bebauungsplan  
„Feriengebiet  
Rheingoldpark“**

- **Textfestsetzungen**
- **Begründung**

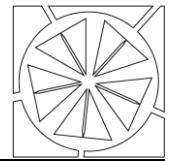
**Fassung für die frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit und  
Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1)  
und 4 (1) BauGB**

**Stand: November 2025**



**PLANWERK HÄUSER  
Ingenieurbüro.**

Heidestraße 59a  
56154 Boppard  
[info@planwerk-haeuser.de](mailto:info@planwerk-haeuser.de)  
Fon: 06742 / 9414 753



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

### AUSFERTIGUNG

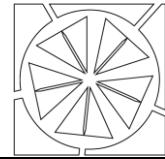
Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus

der Planzeichnung  
und den Textfestsetzungen,

wird hiermit ausgefertigt.

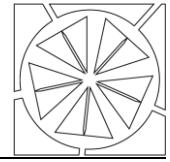
.....

Datum / Unterschrift Stadtbürgermeister



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) 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.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) 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). Zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- 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 (**BlmSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.8.2025 I Nr. 189.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).
- Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18.09.84 (GVBl. S.419), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz über Naturschutz und Landespfllege (Landespflgegesetz – LPflG) vom 05.02.1978 (GVBl. S.36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004, GVBl 2004, S.275



## NUTZUNGSSCHABLONE

### SO Wochenendhausplatz

Art der baulichen Nutzung
<b>SO</b>
Woch
Gebäudehöhe FH max. 3,5 m; GH max. 3,5 m

### SO Infrastruktur

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>SO</b> Infra	<b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Gebäudehöhe FH max. 9,0 m; GH max. 6,0 m	



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>III. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>12</b>
1. AUFGABENSTELLUNG.....	12
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH - BESTANDSSITUATION .....	12
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELSETZUNGEN.....	13
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION – PLANUNGSRECHTLICHE ECKPUNKTE.....	18
6. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG – BAUORDNUNGSRECHTLICHE ECKPUNKTE .....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7. VER UND ENTSORGUNG .....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
8. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG .....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

## ANLAGEN:

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz  
und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung  
als Anlage zur Begründung gem. § 2a BauGB  
*(in Arbeit)*



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. BAUPLANUNGSREHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §1 (2) BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

##### **SO Woch = Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO)**

mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“. Zulässig sind eingeschossige Kleinwochenendhäuser im Sinne der Landesverordnung über Camping- und Wochenendlätze Rheinland-Pfalz sowie die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden gemeinschaftlichen Einrichtungen gemäß § 4 der Landesverordnung über Camping- und Wochenendlätze Rheinland-Pfalz.

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO Woch) können bis zu 40 % der Standplätze für Wohnwagen oder Zelte genutzt werden (Zulässigkeiten – Ausnahmen nach §1 (5-9) BauNVO).

##### **SO Infra = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)**

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für die sonstigen Sondergebiete SO2 „Versorgungsinfrastruktur“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nahversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs,
- Sanitäranlagen,
- zugeordnete Flächen für Lager, Büro- und Sozialräume

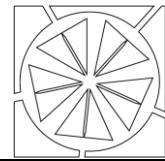
die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtsperson,
- Ferienwohnungen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Größe der Grundflächen (§ 16 und § 19 BauNVO), der Anzahl der Vollgeschossen und durch Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).



### Grundflächenzahl:

Im Sondergebiet Infrastruktur wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und eine Geschoßflächenzahl mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Abgrabungen zur Freistellung der Kellergeschosse sind unzulässig.

### Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet Infrastruktur wie folgt festgesetzt:

$$\text{SO Infra} = \text{max. II Vollgeschosse}$$

### Höhe der baulichen Anlagen:

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) beschränkt. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung ist

- die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN),
- gemessen an der Südfassade des Gebäudes in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Höhenlinien zu ermitteln. Maßgeblich bei der Ermittlung sind die senkrecht zur Südfassade orientierten Schnittpunkte mit den benachbarten Höhenlinien.

### Bestimmung der max. Firsthöhen und Gebäudehöhen:

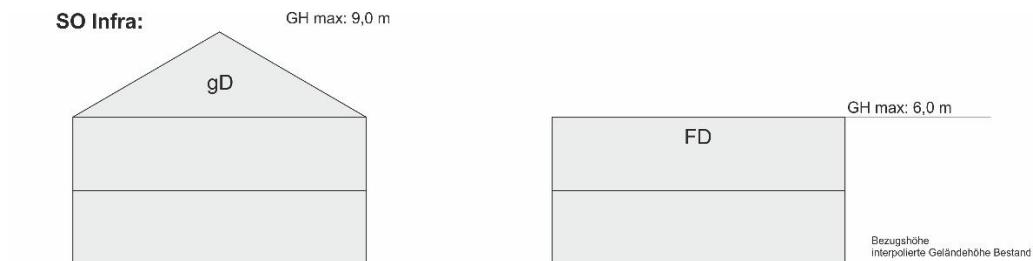
Bei geneigten Dächern ( $gD > 5^\circ$ ) werden folgende Festsetzungen getroffen:

SO Infra: Die zulässige Firsthöhe (FHmax) wird mit maximal 9,00 m festgesetzt.

Bestimmungen zur Firsthöhe (FHmax): Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

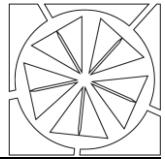
Bei Flachdächern werden folgende Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen:

SO Infra: Bei Gebäuden mit Flachdach ( $FD \leq 5^\circ$  Dachneigung) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,0 m.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper

**Weitergehende Regelungen:** Durch technische Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Parabolantennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, etc.) darf die maximale Firsthöhe um höchstens 0,5 m überschritten werden.



### 3. Bauweise

Im SO Infra sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §23 (2) BauNVO) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet Infrastruktur nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Plangebiet unzulässig. Überdachungen der Kfz-Stellplätze sind als auf Stützen ruhende Überdachung ohne Wände zulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO als Nebenanlagen unzulässig.

### 5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als private Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

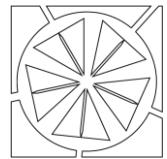
### 6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Für befestigte Flächen die abflusswirksam werden, muss eine Rückhaltung des abzuleitenden Abwassers aus Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück erfolgen.

### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) – *in Abstimmung mit den Werken/Stadt St. Goar*

*Die in der Planzeichnung mit „G/F/L (A)“ gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Kanalanschlusses des Gebiets zu belasten. Eine Bebauung oder anderweitige Nutzung, die das Recht beeinträchtigt, ist unzulässig.*

### 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m Flächen für das Anpflanzen und



**den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)**

*Ergänzungen erfolgen nach Fertigstellung des Umweltberichts (Stichworte Erhalt vorhandener Gehölzbestände, Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung etc.).*

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **1. Lage im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal**

Das Vorhaben befindet sich im Kernbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

## **III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)**

#### **Dächer**

Die Dachdeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Unzulässig sind rote, orange, blaue oder grüne Farbtöne nach der RAL- Farbkarte. Darüber hinaus sind Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik-Module auf den Dächern zulässig.

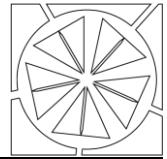
#### **Fassadengestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nur nicht oder geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, heimisches Holz, Naturstein oder Verkleidungen mit Schiefer oder Klinker zu verwenden.

### **2. Äußere Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

#### **Anzahl der Kfz-Stellplätze (§ 88 LBauO Abs. 8 und § 47 LBauO)**

Je Aufstellplatz eines Kleinwochenendhauses ist nur 1 Kfz-Stellplatz zulässig.



## Müllstandplätze und Behälter

Standplätze für Abfallbehälter sowie Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind mit einem Sichtschutz dergestalt zu umgeben, dass ein direkter Sichtkontakt aus dem öffentlichen Raum ausgeschlossen werden kann, oder sind in bauliche Anlagen gestalterisch zu integrieren.

## Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch zulässige Bebauung entstehende Niveauunterschiede können bis zu einer Höhe von 1,50 m durch Stützmauern ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Niveauunterschiede grundsätzlich abzuböschen.

Stützmauern dürfen einen horizontalen Abstand zueinander von 3 m nicht unterschreiten.

## Werbeanlagen

Lichtwerbeanlagen mit bewegten, laufenden, blendenden oder in zeitlichen Intervallen aufleuchtenden Effekten sind unzulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (Skybeamern) sowie sonstigen lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Werbeanlagen dürfen weder an Zäunen noch an Grundstücksmauern angebracht werden.

## Randliche Eingrünung des Plangebiets im Westen

Innerhalb des 5 m breiten Streifens ist eine zweireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern im Pflanz- und Reihenabstand von je 1,5 m anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang (*in Arbeit*) auszuwählen. Abgängige Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Grenzabstände gem. §§ 44 und 46 LNRG Rheinland-Pfalz sind zu beachten

## Wasserdurchlässige Beläge

Folgende Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen:

- die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, außerhalb des Anschlusses an die klassifizierte Straße und der inneren Ringerschließung als stärker frequentierte Abschnitte,



- Stellplätze für den ruhenden Verkehr,
- Kfz-Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Einzelparzellen.

## IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

*Die Hinweise werden nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.*

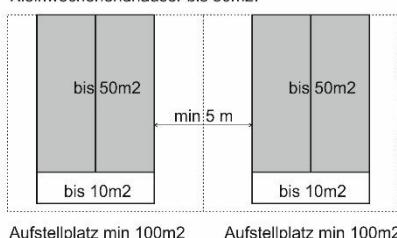
Es gelten die **Festsetzungen der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 18.09.84, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2017, GVB1. S 184)**. Hiernach ist insbesondere zu beachten:

### Größe der Aufstellplätze und Abstände

Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> müssen mindestens 100 m<sup>2</sup> groß sein und die Kleinwochenendhäuser müssen untereinander einen Abstand von mindestens 5 m einhalten; dies gilt auch für überdachte Freisitze und Vorzelte. Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> müssen mindestens 65 m<sup>2</sup> groß sein und die Kleinwochenendhäuser müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3 m einhalten; dies gilt auch für überdachte Freisitze und Vorzelte.

Auf einem Aufstellplatz dürfen nicht mehrere Kleinwochenendhäuser aufgestellt werden.

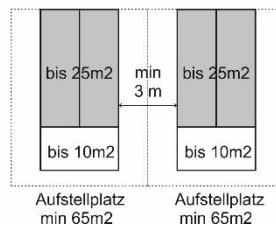
Kleinwochenendhäuser bis 50m<sup>2</sup>:



Anforderungen:

alle 20 Aufstellplätze eine Brandgasse mit 5 m Breite

Kleinwochenendhäuser bis 25m<sup>2</sup>:



Anforderungen:

alle 10 Aufstellplätze eine Brandgasse mit 5 m Breite

### Brandschutz

Aufstellplätze > 25 m<sup>2</sup> sind durch mindestens 5 m breite Brandgassen in Abschnitte mit höchstens 20 Stand- oder Aufstellplätzen zu unterteilen.

Aufstellplätze ≤ 25 m<sup>2</sup> sind durch mindestens 5 m breite Brandgassen in Abschnitte mit höchstens zehn Aufstellplätzen zu unterteilen.



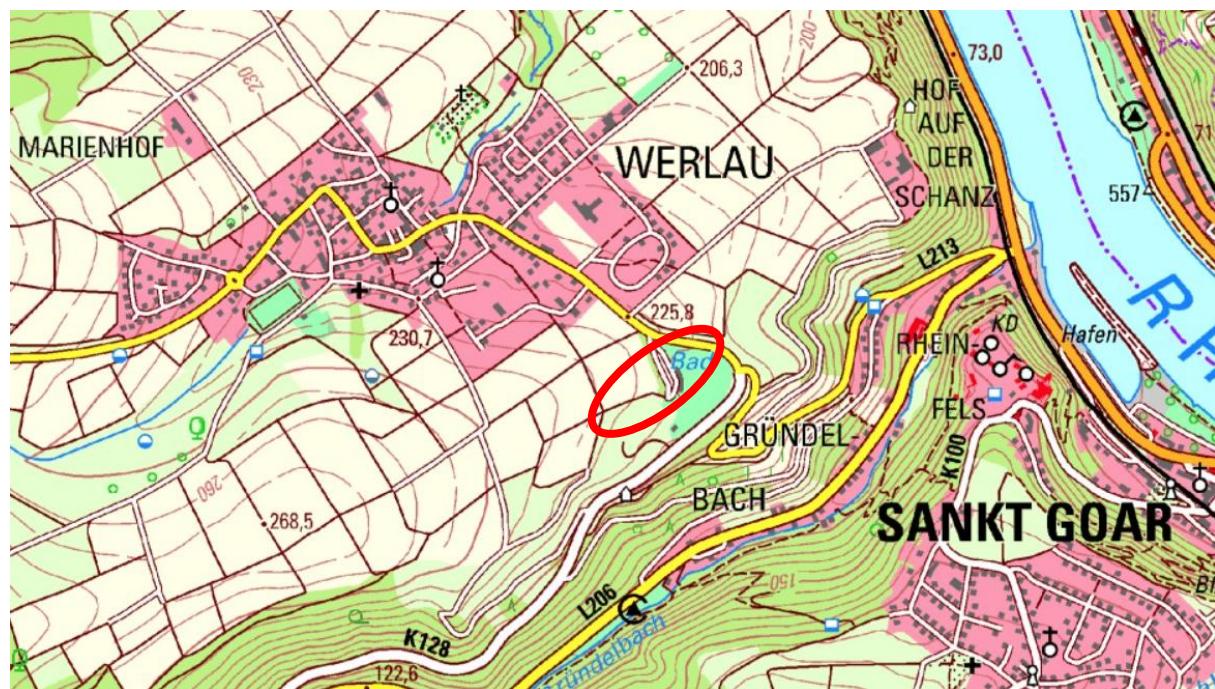
## B) BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Am südlichen Ortsrand von St. Goar-Werlau im direkten Anschluß an das Rheingoldbad ist durch einen privaten Vorhabenträger die Errichtung eines Wochenendhausgebiets geplant. Die Flächen decken sich mit den Sondergebietsflächen Camping im Flächennutzungsplan. Daneben soll der Parkplatz des Rheingoldbads funktionell neu geordnet werden. Die Entwicklung des Feriengebiets erfordert die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	St. Goar, Ortsbezirk Werlau
Verbandsgemeinde	Hunsrück-Mittelrhein
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl	St. Goar: rund 2.850 Einwohner (31.12.2024)
Gemarkung	St. Goar
Lage	Südl. Ortsbezirk Werlau
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 213 und K 128



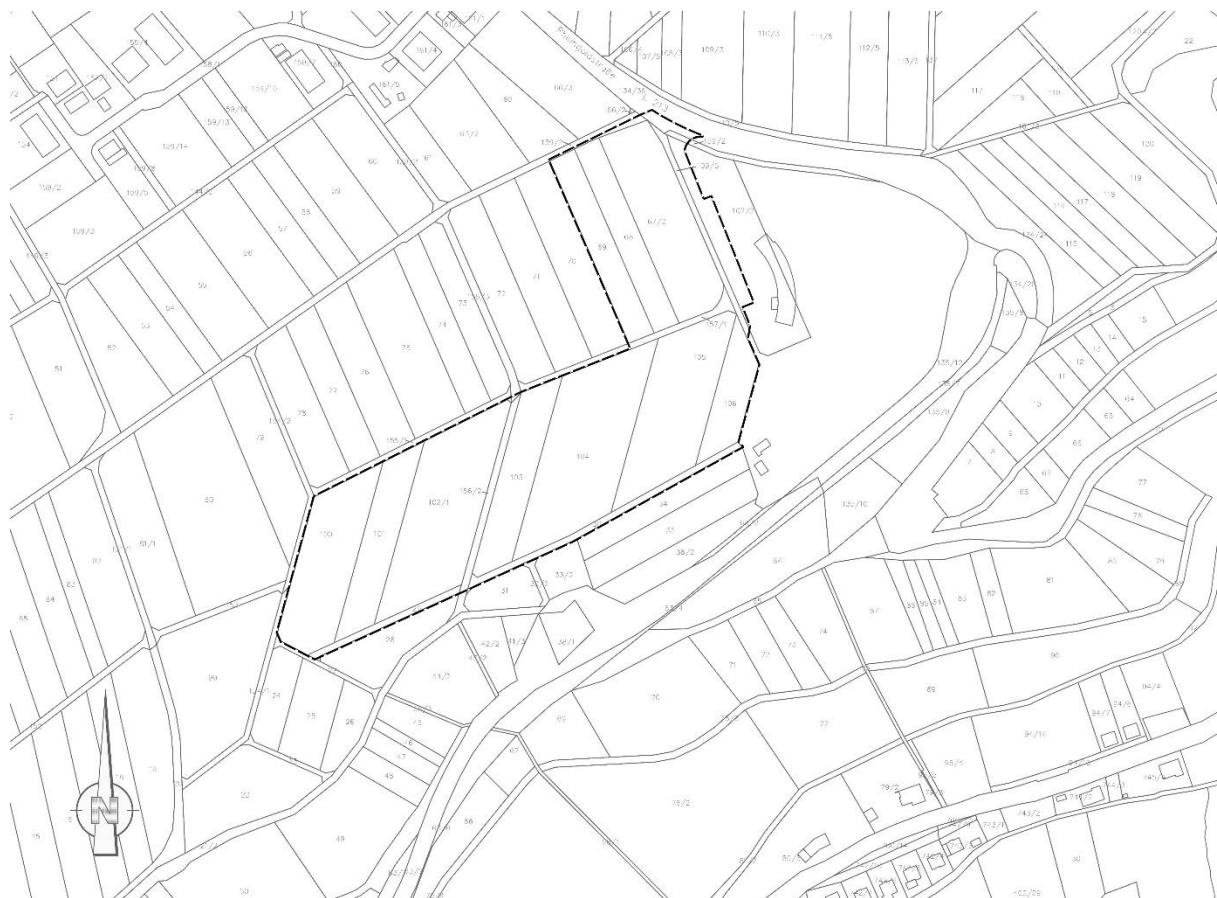


### Lage im Raum in Bezug zu Werlau und St. Goar, Ausschnitt aus der TK 25, Abb. o.M.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,84 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Werlau, Flur 8, Flurstücke 29, 30, sowie Flur 17, Flurstücke 100, 101, 102/1, 156/2, 103, 104, 105, 106 67/2, 68, 69 und Teile von 107/2, 159/2, 109/5, 139/2

Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind in der unten abgebildeten Übersichtskarte ersichtlich. Planungsziel ist es, für die Errichtung des „Feriengebiets Rheingoldpark“ mit Beherbergung, Camping, Kleinwochenendhäusern und ergänzenden Einrichtungen (gastronomisches Angebot und zur Nahversorgung) sowie Freizeitangeboten für Familien die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

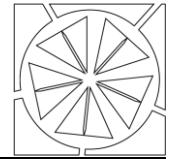


Übersicht des Geltungsbereichs, Abb. o.M.

### 3. Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP VI werden für die Stadt St. Goar und damit den Stadtteil Werlau folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

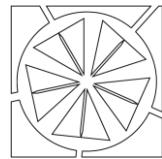


- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Raum mit disperter Bevölkerungs- und Siedlungsdichte.
- **Entwicklung:** St. Goar liegt im Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein.
- **Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche:** St. Goar bildet zusammen mit St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum im Grundnetz innerhalb des Mittelbereichs St. Goar/St. Goarshausen.
- **Funktionales Verkehrsnetz:**
  - Funktionales Straßennetz: St. Goar liegt direkt an der überregionalen Verbindung: Achse B 9 Bingen → Koblenz → Bonn.
  - Funktionales Schienennetz: St. Goar liegt direkt an der großräumigen Verbindung Kursbuchstrecke 471 von Koblenz nach Mainz.
- **Freiraumschutz:** St. Goar liegt in einem großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz.
- **Landschaft:** Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge.
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Die Stadt St. Goar liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Tourismus.
- **Hochwasser:** St. Goar liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz.

### Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (ROP)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ von 2006 für die Stadt St. Goar dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** St. Goar gehört zum Strukturtyp 4 – ländlicher, dünn besiedelter Raum.
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** Die Stadt St. Goar liegt in einem vorwiegend ökologischen Entwicklungsräum.
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:** Zusammen mit der Stadt St. Goarshausen ist St. Goar Mittelzentrum im Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen. Zu diesem Mittelbereich gehören die Verbandsgemeinden St. Goar-Oberwesel, Nastätten und Loreley.
- **Funktionales Radwegenetz:** Durch St. Goar führt ein großräumiger Radweg.
- **Erholung und Fremdenverkehr:** Die Stadt St. Goar liegt in einem Erholungsraum.
- **Besondere Funktionen:** Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt St. Goar die Funktion E (Erholungsgemeinde) zu. Außerdem wird St. Goar die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen.



## **UNESCO-Welterbe**

St. Goar liegt im Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“, das 2002 vom UNESCO-Welterbekomitee als Kulturlandschaft von „großer Vielfalt und Schönheit“ anerkannt wurde. Das Gebiet verbindet eine markante natürliche Flusslandschaft mit jahrtausendelanger menschlicher Gestaltung und war über 2.000 Jahre ein zentraler Kultur- und Verkehrsraum zwischen Mittelmeer und Nordeuropa. Für die Bewerbung wurde das Handlungskonzept „Mittelrheintal“ entwickelt, dessen Leitmotiv lautet: „Eine Region besinnt sich auf gemeinsame Stärken. Der Mittelrhein – ein Stück Kulturerbe.“

Die Leitbilder umfassen: Stärkung der regionalen Identität, Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft und Sicherung eines vielfältigen Lebens- und Erholungsraums.

Daraus ergeben sich die Zielbereiche:

- Sicherung des Weinbaus,
- Stärkung des Tourismus,
- Erhalt von Burgen, Ortsbildern und Denkmälern,
- Lärminderung und integrierte Verkehrsentwicklung,
- Sicherung von Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen,
- Verbesserung der Organisation,
- Image- und Identitätsstärkung.

Mit dem Wochenendplatz werden maßgeblich die touristischen Gegebenheiten im Weltbereich Oberes Mittelrheintal verbessert.

## **BUGA 2029**

Die Bundesgartenschau (BUGA) als nationale Ausstellung zu Gartenkunst, Landschaftsentwicklung und nachhaltiger Stadt- und Freiraumgestaltung findet alle zwei Jahre in einer anderen Region Deutschlands statt und verbindet hochwertige Grün- und Freiraumprojekte, innovative Stadtentwicklung und touristische Angebote. Ziel ist es, Städte und Landschaften aufzuwerten, neue Impulse zu setzen und Besucher aus dem ganzen Land anzuziehen.

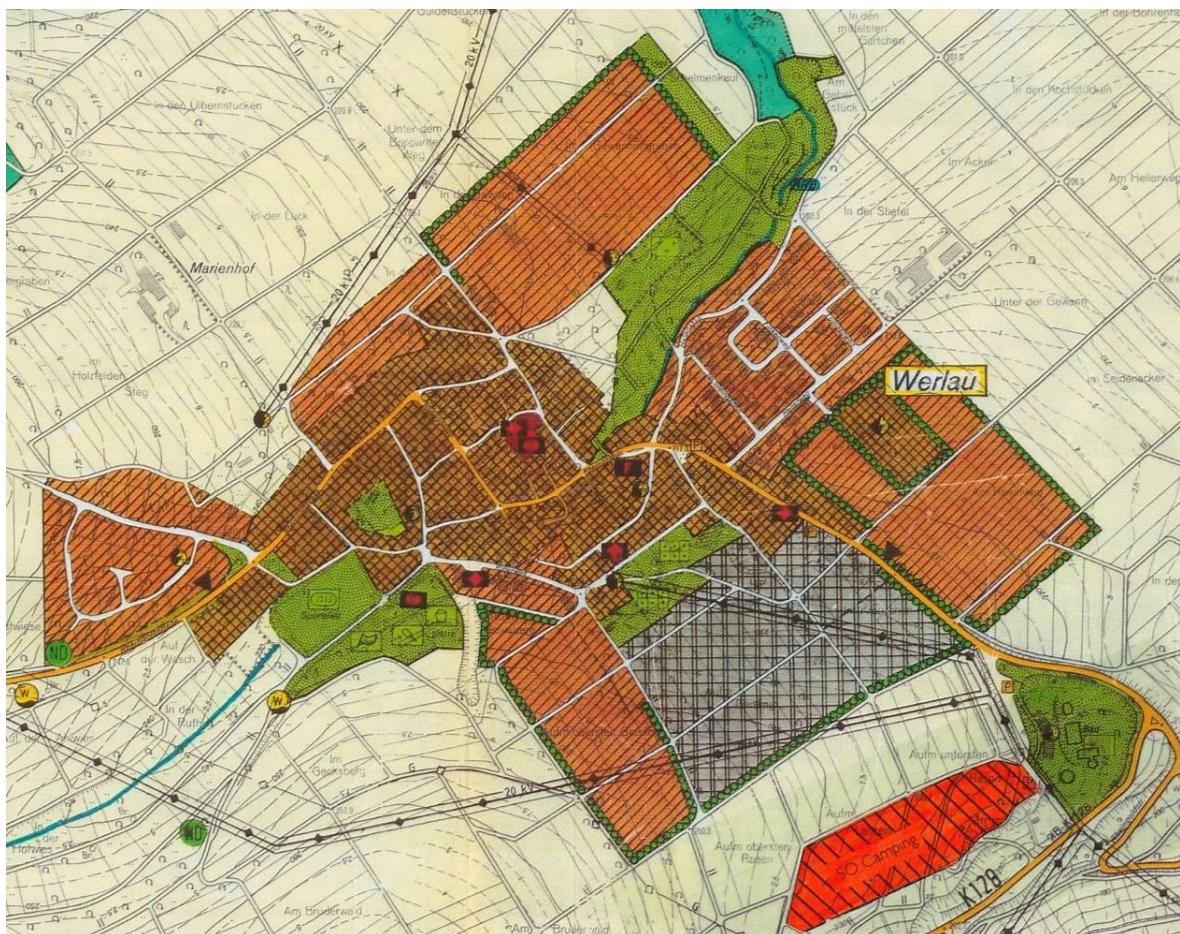
Die BUGA 2029 im Mittelrheintal verfolgt das Ziel, die Kulturlandschaft aufzuwerten, historische Orte und Freiräume weiterzuentwickeln und die regionale Infrastruktur nachhaltig zu stärken. Sie soll Impulse für Stadtentwicklung, Landschaftsqualität und regionale Zusammenarbeit setzen.

Im Tourismus dient die BUGA dazu, das Mittelrheintal als moderne und attraktive Destination neu zu positionieren, zusätzliche Gäste in die Region zu bringen und touristische Angebote besser zu vernetzen. Damit verbunden ist ein deutlich steigender Bedarf an hochwertigen und vielfältigen Übernachtungsmöglichkeiten, um die erwarteten Besucherströme aufnehmen und langfristig vom BUGA-Effekt profitieren zu können.



## Flächennutzungsplan

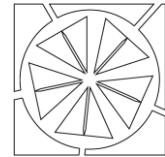
Der Flächennutzungsplan stellt für die Siedlungsfläche im alten Ortskern Werlaus an den Ortsstraßen Winzergasse, Kirchstraße, Bopparder Straße, Neuer Weg, Rheingoldstraße, Schulstraße und für die Bebauung, welche im Süden durch den Ritterweg und im Osten durch den Kreuzgartenweg begrenzt sind, Mischbauflächen dar. Die weiteren neuen Siedlungsteile sind als reine Wohnbauflächen gekennzeichnet. Im Süden sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan zeigt auch die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit mit dem Sondergebiet Camping im Süden der Ortslage.



Auszug aus dem FNP, Ortsbezirk Werlau

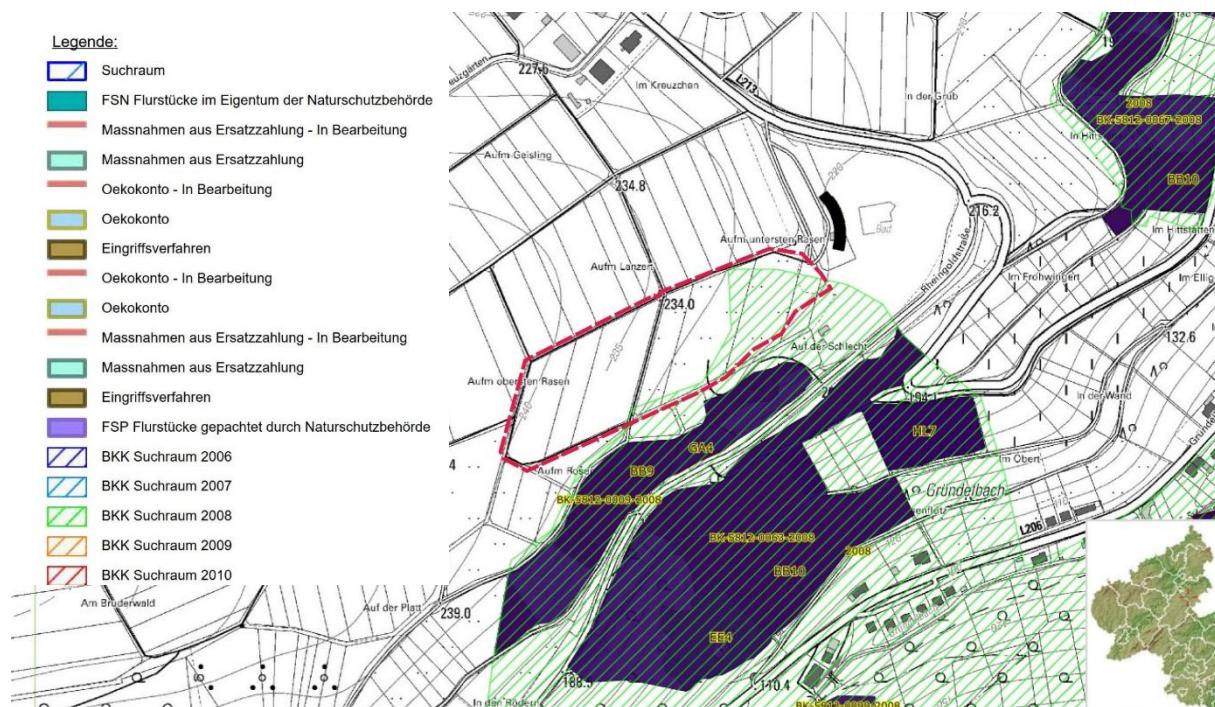
## Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz oder dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. Landeswassergesetz sowie gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.



## Abfrageergebnis [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

Schutzobjekte:	nein
FFH-Gebiet:	nein
Vogelschutzgebiet:	nein
Biotopkomplex:	(im östl. Randbereich BKK Suchraum 2008)
Biotope:	nein
Wasserschutz:	nein
Starkregengefährdung:	im westl. Randbereich
Topographie:	Durchschnitt: 9,5% Gefälle

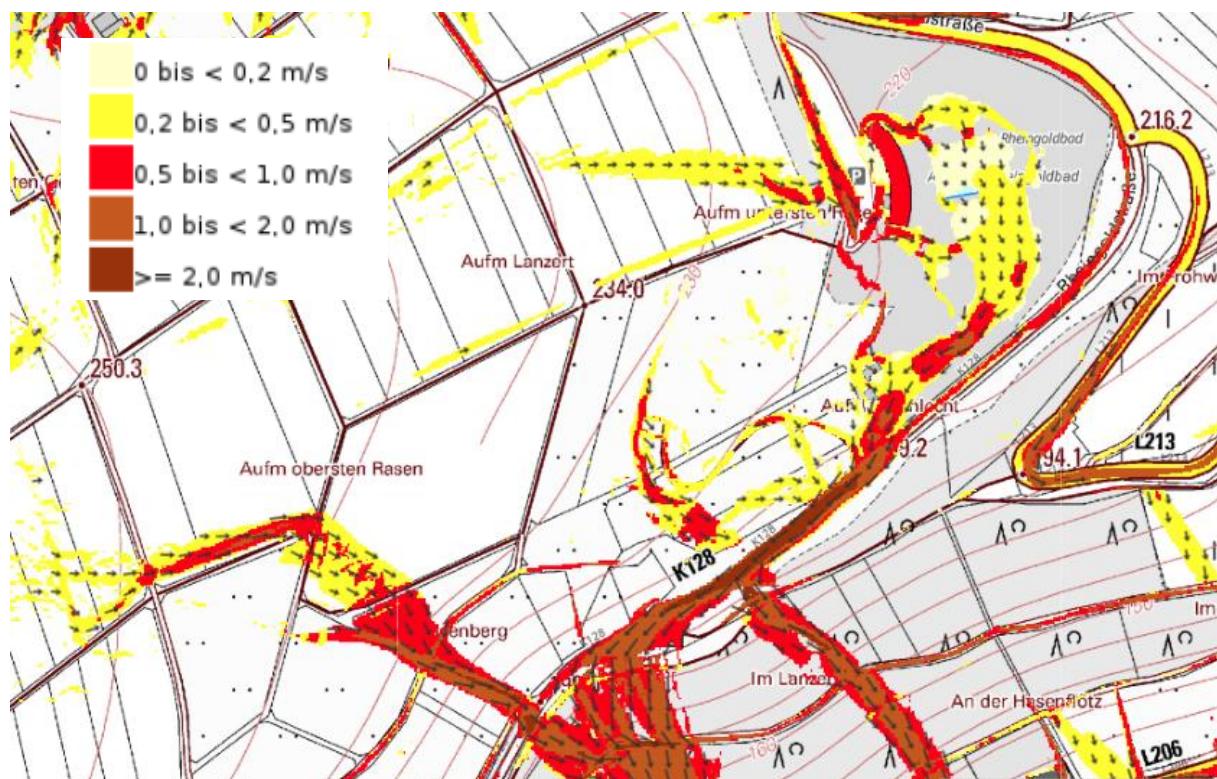
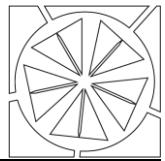


Lageplanauszug [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de), Abb. o.M.

## Starkregengefährdung

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Bereich mit geringen bis hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen.

Das Thema der Starkregengefährdung sollte bei der Entwicklung z.B. durch Außengebietsmulden berücksichtigt werden. Die Dimensionierung ist in Abhängigkeit auf eine Jährlichkeit / Regenereignis mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen.



Kartendarstellung Starkregen Gefährdung, Abflusskonzentration nach Einzugsgebiet, o.M.,  
Quelle: [www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

## 5. Städtebauliche Konzeption – Planungsrechtliche Eckpunkte

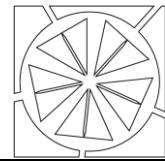
### 5.1 Planungskonzeption

Der Wochenendplatz dient dem Ziel der Freizeitgestaltung in landschaftlich reizvoller Umgebung. Das Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ist in der Bevölkerung im BauGB vor allem in §1 Abs. 6 Nr. 4 sowie ergänzend in §1 Abs. 5 verankert.

Neben den Kleinwochenendhäusern und Standplätzen für Wohnwagen und Zelte wird auf dem Platz Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs mit Sanitär- und Entsorgungsgebäuden (Müllsammelstation) sowie Gemeinschaftseinrichtungen, der Versorgung mit Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs und ggf. gastronomische Angebote entstehen.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet, welches der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ festgesetzt. Zulässig sind Kleinwochenendhäuser sowie die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden gemeinschaftlichen Einrichtungen gem. der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPIV).

Gemäß §1 Abs. 5 CPIV sind Kleinwochenendhäuser:



1. Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m; bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> oder ein Vorzelt außer Betracht,
2. Mobilheime, wenn die Maße nach Nummer 1 eingehalten werden; Mobilheime sind zum Bestimmungsort überführte Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können,
3. Wohnwagen, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind.

Im SO Infrastruktur sind Einrichtungen zur weiteren Versorgung zulässig, wobei eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt wird (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten). Die baulichen Anlagen dürfen innerhalb von Baugrenzen, gem. § 23 Abs. 3 BauNVO errichtet werden. Durch die Grundflächenzahl ist eine max. Größe des Baukörpers in diesem Bereich begrenzt. Innerhalb des Gebiets SO Infrastruktur sind eine Wohnung für Betreiber, Verwalter oder Inhaber zulässig, ebenso wie weitere Ferienwohnungen. Aufgrund der räumlichen Anordnung passen sie sich in die räumlichen Gegebenheiten des Gebiets ein.

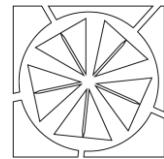
## 5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung für das Sondergebiet Versorgungsinfrastruktur orientiert sich an der Notwendigkeit der baulichen Entwicklung der gewünschten Einrichtungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird und eine untypische oder störende übermäßige Verdichtung vermieden wird. Diesen Zielen wird mit einer Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse entsprochen.

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festlegung des Baufensters ermöglicht ein Gestaltungsspielraum bei der Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück, andererseits wird dafür gesorgt, dass die Bebauung nicht zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führt.

### Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal ist bei der äußeren Gestaltung es Ziel, die Ansicht aus dem Rheintal nicht zu stören. Deshalb wird empfohlen im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl sich am „Leitfaden Farbkultur“ zu orientieren (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011).



Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen sowie Garagen im Plangebiet generell unzulässig.

Die Eingrünung des Platzes kann durch die Bepflanzungsfestsetzungen gewährleistet werden.

Der aktuelle Bestand ist bereits gut durchgrünt.

### **5.3 Vorgaben zur äußeren Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:**

Die Versiegelungsintensität im Plangebiet ist durch die maximale Größe der Kleinwochenendhäuser von je 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Somit kann die Menge des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers beschränkt - und ausreichende Freiflächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt werden. Dieses wiederum trägt zum Erhalt der Grundwasserneubildung im Plangebiet bei.

Auch die Festsetzung der Ausführung von Parkplätzen, Kfz-Stellplätzen, Wege und Zufahrten auf den Grundstücken, der Fußwege im Gelände sowie Teile der Fahrwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) in wasserdurchlässigen Belägen dient, wie auch die Beschränkung auf 1 Kfz-Stellplatz je Kleinwochenendhaus, den vorgenannten Zielen.

### **5.4 Erschließung der Fläche:**

Die **technische Erschließung** des Plangebiets (Kanal, Trinkwasser, Strom) wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Die einzelnen Wochenendhäuser werden zukünftig über einen Kanal- und Wasseranschluss sowie über sanitäre Anlagen verfügen. Die zentralen Sanitäreinrichtungen werden für Campingnutzer vorgehalten.

Die **Verkerserschließung** erfolgt über die Einfahrt von der L 213 über die bestehende Schwimmbadzufahrt. Zur Entflechtung der unterschiedlichen Verkehrsströme wird der Parkplatz neu geordnet: Die oberen Flächen (bisher in Teilen Ersatzparkplatz) werden dauerhaft als Stellplatzbereich ausgebaut, während am Bestandsparkplatz eine Stellplatzreihe zurückgenommen wird. Dies dient der Sicherheit für Fußgänger: Durch das Zurücknehmen der vorderen Stellplatzreihe wird der Bereich vor dem Schwimmbadeingang freier und besser einsehbar. Querungen werden kürzer, Sichtbeziehungen verbessern sich und die Aufenthalts- und Wegeflächen der Badegäste werden von rangierenden Fahrzeugen entlastet. Außerdem reduzieren sich Ein- und Ausparkbewegungen im direkten Eingangsbereich, damit mindern sich Gefahrenpunkte auch für Radfahrende, die das Schwimmbad anfahren oder passieren.

Der Ausbau der oberen Stellflächen schafft zusätzliche Kapazitäten für Pkws, wodurch sich der Parkdruck im unteren Bereich vermindert. Dies verringert Suchverkehr und unnötige Rangierbewegungen im sensiblen Eingangsbereich.