2. Änderung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung der OG Rüdesheim für das TG "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee", Flur 1, 2, 3, 9 und 10

6 Bauplätze

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

(1)

GE-1	18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	abweichende Bauweise
TH_{max} = 6,50m	FH_{max} = 10,50m

(2)

GE-2	18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	offene Bauweise
TH_{max} = 6,50m	FH_{max} = 10,50m

(3)

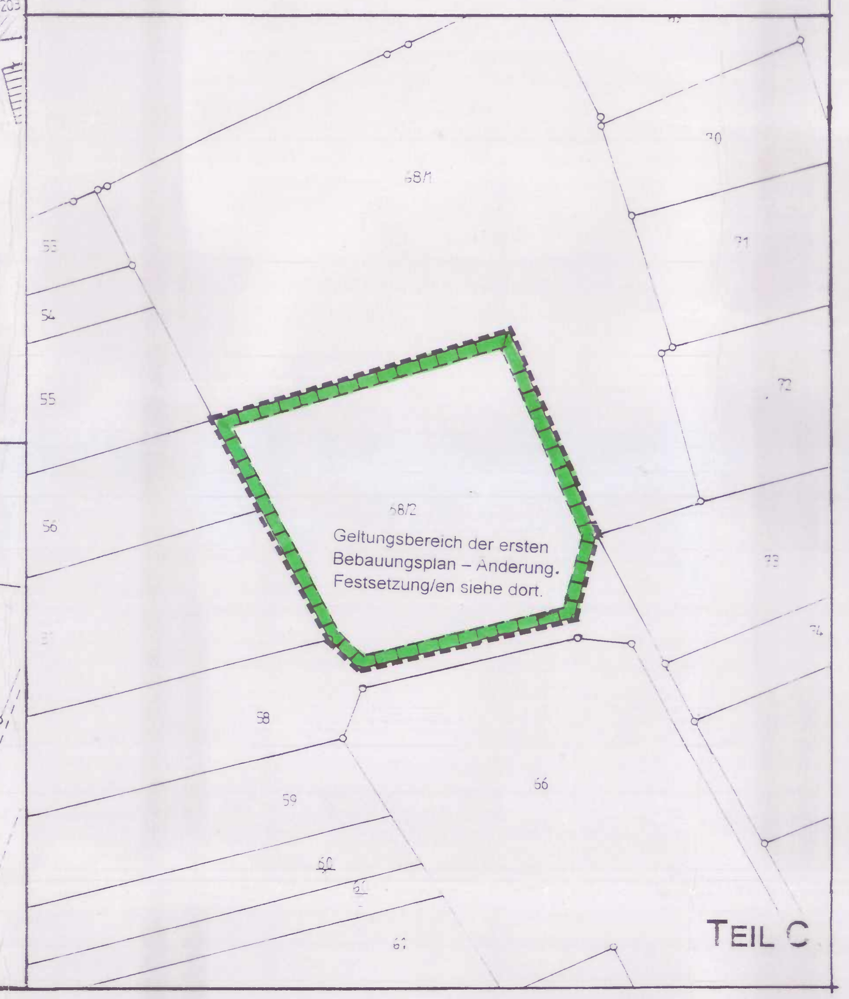
MI	18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	offene Bauweise
TH_{max} = 6,50m	FH_{max} = 10,50m

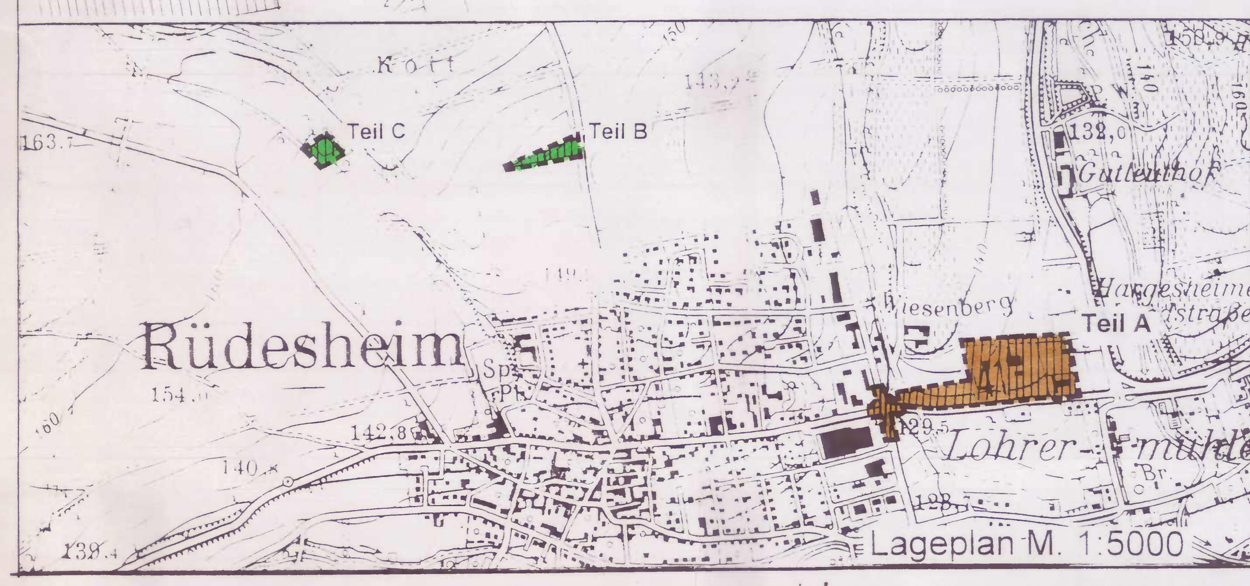
(a)

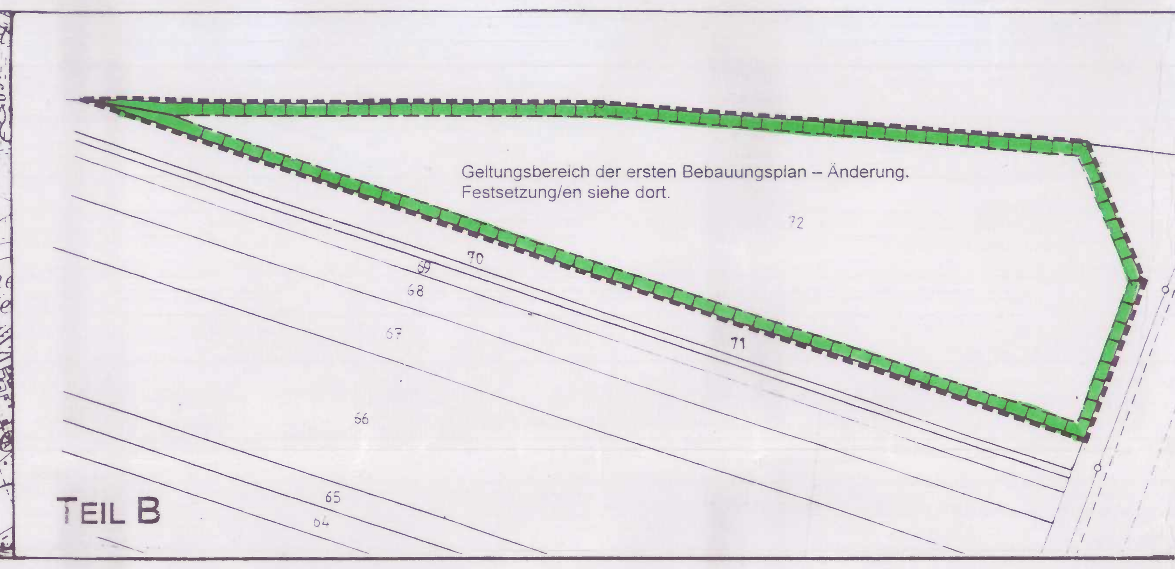
MI	18° - 38°
GR = 1.200m²	GF = 1.200m²
Z = II	abweichende Bauweise
TH_{max} = 6,50m	FH_{max} = 10,50m

(b)

MI	18° - 38°
GR = 400	GF = 400
Z = II	abweichende Bauweise
TH_{max} = 6,50m	FH_{max} = 10,50m







Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — MISCHGEBIET [§9 (1) Nr.1 BauGB, §6 BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3)
- GE — GEWERBEGEBIET, verschiedenen Formen [§9 (1) Nr.1 BauGB, §8 BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 1.3.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO] hier z.B.: 0,8 (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO] hier z.B.: 0,4 (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei) (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7)
- TH_{max} = 6,50 m — TRAUFHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 6,50m rel. Höhe (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8)
- FH_{max} = 10,50 m — FIRSTHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 10,50m rel. Höhe (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o / a — OFFENE BAUWEISE / ABWEICHENDE BAUWEISE [§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 (2) BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1 u. 3.3)
- BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5)

4. Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2)
- RF — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: RAD- und FUSSWEG [§9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3)
- LW — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WIRTSCHAFTSWEG [§9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: TRANSFORMATORENSTATION [§9 (1) Nr. 12 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 7)

6. Grünflächen

- V — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, Zweckbestimmung: VERKEHRSGRÜN [§9 (1) Nr. 15 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 9)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr. 20 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN [§9 (1) Nr. 25a BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2)
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr. 25a BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1)
- FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr. 25a BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.2)

8. Sonstige Planzeichen

- St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE; [§9 (1) Nr. 4 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.3)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN. Soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind [§9 (1) Nr. 26 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.9)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§9 (7) BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG [§9 (7) BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 73/1 — FLURSTÜCKSNUMMER
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- NEUPARZELLIERUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß, alle Maßangaben in Metern. Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1 000) Katasteramt: Bad Kreuznach, Landkreis: Bad Kreuznach, Gemeinde: Rüdesheim, Gemarkung: Rüdesheim, Flur: 1, 2, 3, 9 und 10

Der Bebauungsplan besteht aus
- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl Teil 1 S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Rüdesheim in seiner Sitzung am 7. Dezember 2000 die zweite Änderung des Bebauungsplanes mit Gestaltungssatzung für das Teilgebiet **„Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee"**, Flur 1, 2, 3, 9 und 10 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans **"Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee"** Flur 1, 2, 3, 9 und 10 erfasst folgende Grundstücke (tw.= teilweise):

Flur 1:

320/2 tw.;	320/3 tw.;	337/1 tw;	337/2 tw.;	337/5;	337/6;
337/7 tw.;	337/ tw.;	341/8 tw;			

Flur 2:

26;	27;	28/2;	28/4;	28/5;	29/2;
29/3;	29/4;	29/5;	30/2;	31/3;	31/4;
32/1;	113;	32/4;	32/5;	33/1;	33/2;
33/3;	33/4;	34/1;	34/2;	35/1;	35/2;
36/1;	36/2;	37/1;	37/2;	38/2;	39/2;
40/2;	109/2;	114/1;	114/2;	114/4;	114/13;
114/15	116/2;				

Flur 3:

35/8;	35/9 tw.;	35/10;	35/11;	434/13	434/14
31/3	434/15tw.	434/17 tw.;	434/20 tw.;	35/7 tw.;	113/7tw.;
113/8tw.;	148/12 tw.;	113/17 tw.;	148/13 tw.;	113/18 tw.	

Sollten zwischenzeitlich vorgenannte Flurstücke betreffende katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen durchgeführt worden sein, so sind auch die neu gebildeten Flurstücke im Geltungsbereich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung treten durch Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Rüdesheim, den 19. Januar 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

Siegel: Gemeinde Rüdesheim · Verbandsgemeinde Rüdesheim

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 6. April 2000 beschlossen.

Rüdesheim, den 19. Januar 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 17. August 2000 in der Zeit vom 25. September 00 bis einschließlich 25. Oktober 00 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Rüdesheim, den 19. Januar 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am 7. Dezember 2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Rüdesheim, den 19. Januar 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 25. Januar 2001

5) Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Rüdesheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rüdesheim, den 19. Januar 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 4 vom 25. Januar 2001

Rüdesheim, den 26. Januar 2001 Verbandgemeindeverwaltung, i. A. Knoblauch Amtsinspektor

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde als "Mischgebiet" (MI, §6 BauNVO) oder als „Gewerbegebiet" (GE, §8 BauNVO) in verschiedenen Ausprägungen (GE-1 und GE-2) festgesetzt:

Mischgebiet (MI):
allgemein zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- u. Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, **ohne** nachfolgend aufgeführtes Dauersortiment:
  - spezialisierte Fachbücher
  - Pharmazeutika in apothekenpflichtiger Abgabeform
  - Sämtliche Formen der Oberbekleidung einschl. Sportartikel
  - Schuhe und Orthopädie
  - Haushaltswaren einschl. Glas, Porzellan und Keramik, Hohl- und Stahlwaren
  - Augenoptische, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Bildaufnahme- und Wiedergabegeräte
  - Elektrowaren und Unterhaltungselektronik, sämtliche Tonträger und Zubehör
  - Uhren und Schmuck
  - Waffen und Jagdbedarf
  - Teppiche, Gardinen sowie Haus- und Heimtextilien
- Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

zur BauNVO abweichend:
Die entsprechend §6(2) Nr.8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind" und die entsprechend §6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes" sind entsprechend §1(5) bzw. §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet Nr.1 (GE-1):
allgemein zulässige Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zur BauNVO abweichend:
Die entsprechend §8(2) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" ist, entsprechend §1(6) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet Nr.2 (GE-2):
allgemein zulässige Nutzungen:
siehe GE-1, zusätzlich gilt: die bestehende Wohnnutzung kann weiter ausgeübt werden

ausnahmsweise zulässig:
siehe GE-1, zusätzlich gilt: Zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung können ausnahmsweise Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen erfolgen, sofern das Einvernehmen mit der Gemeinde vorliegt und durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Schalldämmung an der Fassade oder an den bzw. durch die Fenster) gewährleistet ist, dass es auch bei einem Heranrücken an Emissionsquellen zu keiner Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Beurteilungsgrundlagen kommt.

zur BauNVO abweichend:
- siehe GE-1, die Ausübung der bereits bestehenden Wohnnutzung wurde nach §1(10) BauNVO ermöglicht

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 (2) + (5), §17 BauNVO, §19 und §20 BauNVO)

2.1 Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. als maximal zulässige Grundfläche (GR) 400m² bzw. 1.200m² festgesetzt. (§17 i. V. m. §19 (1) BauNVO)

2.2. Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße (Z) wird Z = II (zwei) festgesetzt. (§17 i.V.m. § 19 (1) BauNVO)

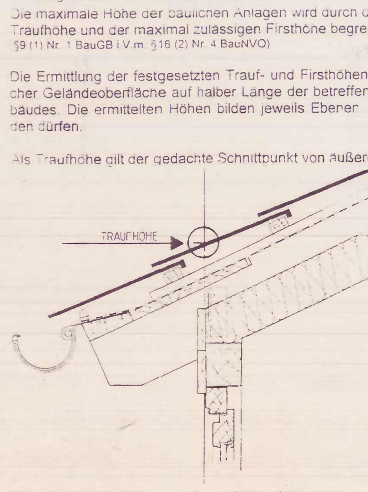
2.3. Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 bzw. als max. zulässige Geschoßfläche (GF) 400m² bzw. 1.200m² festgesetzt. (§17 i.V.m. §20 (2) BauNVO)

2.4 Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ bzw. der GR für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen (im Sinne der §§12 und 14 BauNVO) wird festgesetzt: (§19 (4) BauNVO)
a) Die zulässige Überschreitung der GRZ richtet sich nach den Inhalten des §19(4) BauNVO
b) Die Überschreitung der festgesetzten GR – Werte darf nur bis zu einer maximalen Versiegelung der Grundstücke von 80 v.H. führen. Gebäude dürfen in keinem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und einen anteiligen Wert von 10 v.H. der festgesetzten GR nicht überschreiten.

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO)

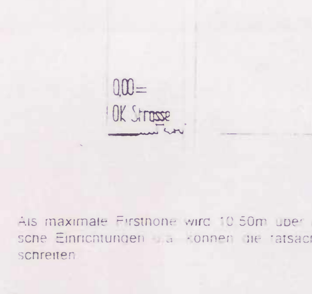
Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erfolgen talseits ab Oberkante natürlicher Geländeoberfläche auf halber Länge der betreffenden Außenwand des betreffenden Gebäudes. Die ermittelten Höhen bilden jeweils Ebenen, die an keiner Stelle überschritten werden dürfen.

2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand.



Als maximale Traufhöhe wird talseits 6,50 m festgesetzt.

2.5.2 Als Firsthöhe gilt die maximale Höhe der Dacheindeckung.



Als maximale Firsthöhe wird 10,50m über natürlichem Geländeniveau festgesetzt. Technische Einrichtungen u.a. können die tatsächlich geplante Firsthöhe um max. 1,00m überschreiten.

3. Bauweise
(§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 (1) + (2) BauNVO)
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für das Baugebiet die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen zur offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO, wobei auch Baukörper über 50m Gesamtlänge zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gedachter seitlicher Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Offene Stellplätze können zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze errichtet werden. (§14 (1) letzter Satz BauNVO und §12 (6) BauNVO). Vgl. hierzu auch II. 1 6. "Nebenanlagen" und II. 5. "Befestigung von Freiflächen"

6. Straßenverkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Die mit „B" gekennzeichneten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofiles auszubilden und, soweit erforderlich, zu pflastern.
- Die festgesetzte und mit „C" gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche dient der Ausbildung eines Verkehrskreises mit anteiligen Flächen für das Verkehrsgrün. Die Aufteilung gilt jedoch als Darstellung ohne Festsetzungscharakter und kann – unter Beachtung der Flächenanteile der Grünflächen – räumlich auch um max. zwei Meter verschoben werden.
- Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässiger Asphalt), soweit dies nicht die Standfestigkeit der Anlage beeinträchtigt. Die Mindestversickerungsleistung nach 2.4. 2ter Absatz ist zu beachten.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlicher Weg
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Eine Versiegelung darf nicht vollständig erfolgen; im Bedarfsfall kann jedoch eine Versiegelung der Fahrrinnen erfolgen, die jedoch nicht mehr als 40 % des Querschnittes in Anspruch nehmen darf.

8. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §8a BNatSchG)
8.1 Maßnahmen zu Teil "A" des Gebauungsplanes:
A1:
Die Flächen sind mit einem Anteil von 30 v.H. mit Strauch- und / oder Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die o.g. Pflanzliste ist zu beachten. Die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und/oder Verdunstung von Niederschlagswasser bleibt zulässig, soweit die Mulden / Gruben in Erdbauweise errichtet werden.

A2:
Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend o.a. Pflanzliste mit einem Strauch pro 2,5m² zu bepflanzen.

Für die Zuordnung der öffentlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den öffentlichen Eingriffen und privaten Eingriffen gilt die Regelung der ersten Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Die öffentlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind mit 83,8 v.H. den privaten, mit 16,2 v.H. den öffentlichen Eingriffen zugeordnet.

Das weitere Verfahren regelt eine Satzung nach §135c BauGB.

Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme (Erschließungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen) durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)
9.1 Die Baumpflanzungen nach der zeichnerischen Festsetzung sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster und zweiter Ordnung vorzunehmen. Von den Standorten kann geringfügig, jedoch nur auf einer Parallelen zur Erschließungsstraße abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Artenauswahl der Baumpflanzungen:
Mindestgröße: - Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Juglans regia	Walnussbaum
Aesculus hippocastanum (auch in Arten und Sorten)	Gewöhnliche Rosskastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Arten und	Sorten

Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² bebauter oder versiegelter Fläche, mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen. Mindestens 50 v.H. der Baumpflanzungen sind entsprechend oben stehender Liste vorzunehmen.

9.2. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend Strauchpflanzungen nach unten stehender Pflanzliste vorzunehmen.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Wildobstsorten:
Mindestgröße: - Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm
- Heister, 2x verpflanzt, 150 – 200 cm

Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.a. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den "Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

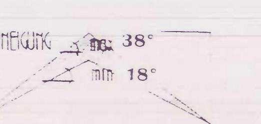
10. Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Sträuchern
(§9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei erforderlichen Rodungen sind ausschließlich Sträucher nach oben stehender Pflanzliste an gleicher Stelle zu pflanzen.

11. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§9 (1) Nr. 26 BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden. Die Flächen verbleiben in privatem Eigentum. Bis zur Fertigstellung des Straßenkörpers sind auf diesen Flächen keine dauerhaften Einfriedungen zulässig.

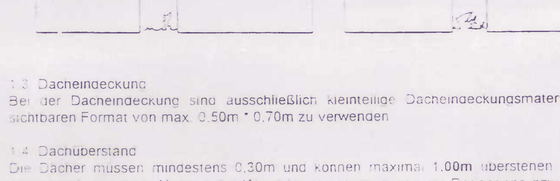
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §88 (6) LBauO)

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 18° bis 38° auszuführen.



1.2 Dachform
Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig. **Pultdächer sind nur an Nebengebäuden und untergeordneten Teilen der Hauptgebäude zulässig.**



1.3 Dacheindeckung
Bei der Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Dacheindeckungsmaterialien mit einem sichtbaren Format von max. 0,50m * 0,70m zu verwenden.

1.4 Dachüberstand
Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 1,00m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis um Dachabschluss. Aus funktionalen Gründen kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung des maximal zulässigen Dachüberstandes erfolgen.

1.5 Dächer von Nebengebäuden und Garagen
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen.

2. Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwellen.

3. Dachausbau
Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.

4. Einfriedungen
Zur Verbesserung und Sicherung der Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht-, Gittermattenzäunen o.ä. ist entlang den der L 236 zugewandten Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn diese in einen min. 1,00m breiten Grünstreifen mit Abpflanzungen aus Sträuchern, deren Endwuchshöhe min. 2,50m beträgt, integriert werden. In diesem Fall ist auf dem betreffenden Grünstreifen pro 2,50m² in versetzter Reihe Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste nach I9.2 vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Besonders hingewiesen wird auch auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Staketenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

5. Vorgärten
Lagerflächen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig. Sonstige Arbeitsflächen dürfen nur errichtet werden, wenn diese zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch eine min. 1,00m breite Vorpflanzung mit Sträuchern, deren Endwuchshöhe min. 2,50m beträgt, intensiv abgegrünt werden. In diesem Fall sind pro 2,50m² in versetzter Reihe Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste nach I9.2 vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung gilt als erfüllt, wenn bereits Abpflanzungen nach II. 4. "Einfriedungen" durchgeführt wurden.

6. Stellplätze für Sammelbehälter
Dauerstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter und sonstige Sammelbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

7. Außenwandflächen
- Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilbretter, Stulpschalung, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Materialien ist zulässig. Kupferprodukte ist ebenfalls zulässig.
- Außenwandflächen ab 40 qm sind … [illegible] … mit einem Flächenanteil von mindestens 20 % zu begrünen.
- Außenwände von 30 m Länge oder mehr, gemessen parallel zur Nahestraße, sind mit einem Raster von max. 15m baulich zu gliedern:
  a) durch als Lisenen ausgebildete Versätze im Mauerwerk von min. 0,25m, oder
  b) durch einen vorspringenden Mauerwerksversatz von min. 1,00m in der Außenwand, oder
  c) durch einen auch in der Außenwand ablesbaren Wechsel in der Dachform, oder
  d) durch einen Versatz in der Traufhöhe von min. 1,00m, oder
  e) durch ein min. 2/3 der Wandhöhe umfassendes Rankgitter mit rechteckigem oder freissegmentartigem Aufbau (bei Betrachtung in lotrechter Projektion auf den Standort) oder
  f) durch eine Holzverkleidung mit einer Breite von min. 0,60m bis max. 1,00m in einer lisenenähnlichen Form oder
  g) durch Kombinationen aus obigen Möglichkeiten.
- Außenwände von mehr als 40 m, gemessen parallel zur Nahestraße, müssen min. eine Gliederung nach b) oder d) aufweisen, zusätzlich gelten oben stehende Anforderungen.

8. Gestalterische Festsetzungen
(§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO)
Die nicht **überbauten** Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl orientiert sich überwiegend an den unter I.9. aufgeführten Arten.
Die Bepflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. Hinweise

1. Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
2. Zum Schutz der Trinkwasserreserven und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Bau von Regenwasserzisternen und die Verwendung als Brauchwasser empfohlen.
3. Entsprechend §176 BauGB (Baugebot) kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.
4. Entsprechend §178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach §9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzung zu bepflanzen.
5. Entsprechend §179 BauGB (Abbruchgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie u. a. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entspricht.

IV. Ordnungswidrigkeiten
(§24 (5) GemO)
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. Inkrafttreten
§10 BauGB
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Mit In Kraft treten der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung mit Gestaltungssatzung werden innerhalb deren Geltungsbereich die Festsetzungen der ersten Bebauungsplanänderung mit Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Rüdesheim für das Teilgebiet „Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee" Flur 1, 2, 3, 9 und 10 ersetzt.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141 ff) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der jeweils gültigen Fassung

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631/36060-18+19 FAX: -20

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:					Format:	Projekt:
bearbeitet:					105×87	
gezeichnet:	DG	08/2000			Beilage:	Blatt-Nr.:
geprüft:	RaM	08/12/00			TEXT	1