Bebauungsplan-Änderung III mit Gestaltungssatzung der OG Rüdesheim - TG "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee" Flur 1, 2, 3, 9 und 10

Teil A (M 1:1000)

A	
SO-E	d (FD) DN: 15° - 30°
GR = 1.600m²	GF = 1.600m²
II	a
TH max = 135,5 m ü. NN	FH max = 139,5 m ü. NN

B	
SO-E	d (FD) DN: 15° - 30°
GR = 2.300m²	GF = 2.300m²
II	a
TH max = 137,5 m ü. NN	FH max = 141,5 m ü. NN

C	
SO-E	d (FD) DN: 15° - 30°
GR = 1.800m²	GF = 1.800m²
II	a
TH max = 6,50m	FH max = 10,50m

D	
GE-1	DN: 18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
II	a
TH max = 6,50m	FH max = 10,50m

E	
GE-2	DN: 18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
II	o
TH max = 6,50m	FH max = 10,50m

F	
MI	DN: 18° - 38°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
II	o
TH max = 6,50m	FH max = 10,50m

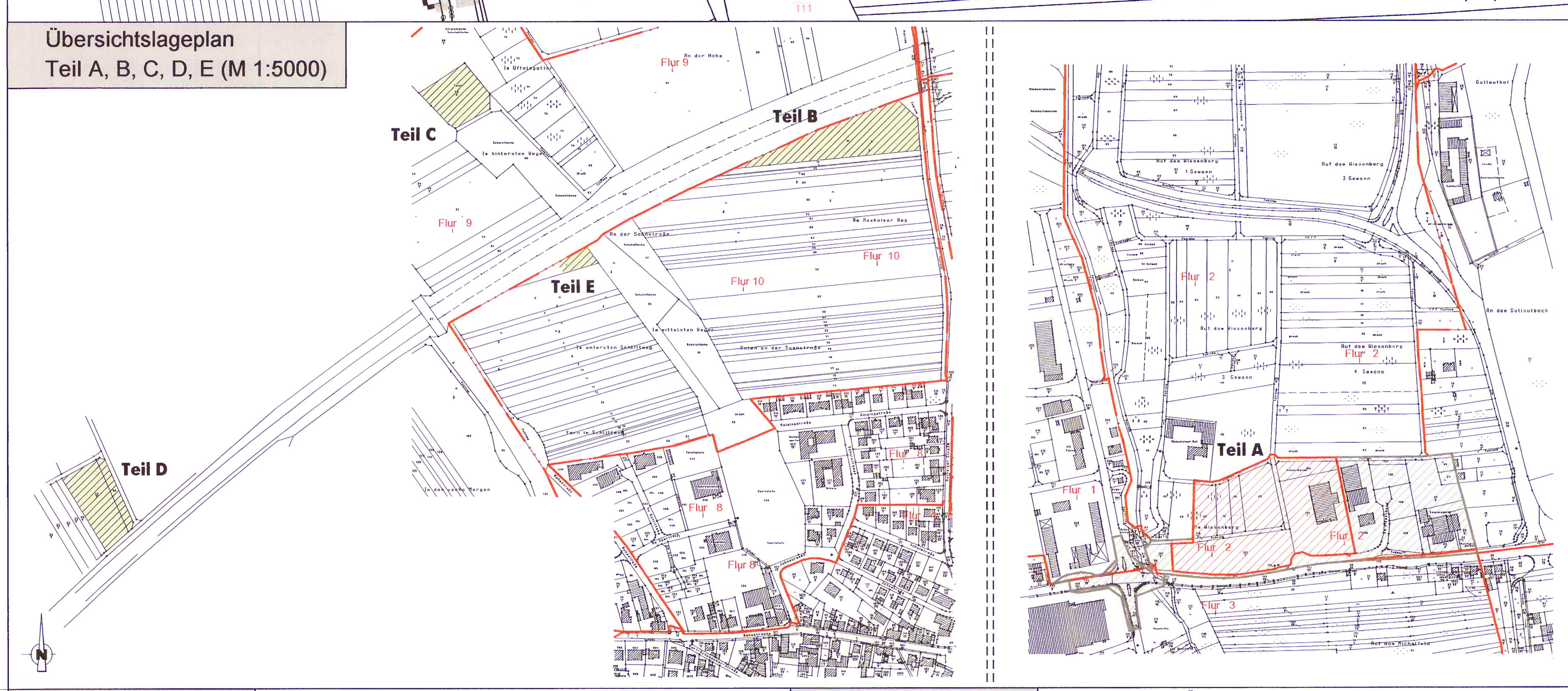
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit verändertem Regelungsinhalt (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Wiesenberg, Kreuznacher Chaussee, 2. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO-E: Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- GR: Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- GF: Geschoßfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- II: Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH max.: Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- FH max.: Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- a: abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- d (FD): d: geneigte Dächer; (FD): für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze auch Flachdach zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)
- DN: Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W: Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

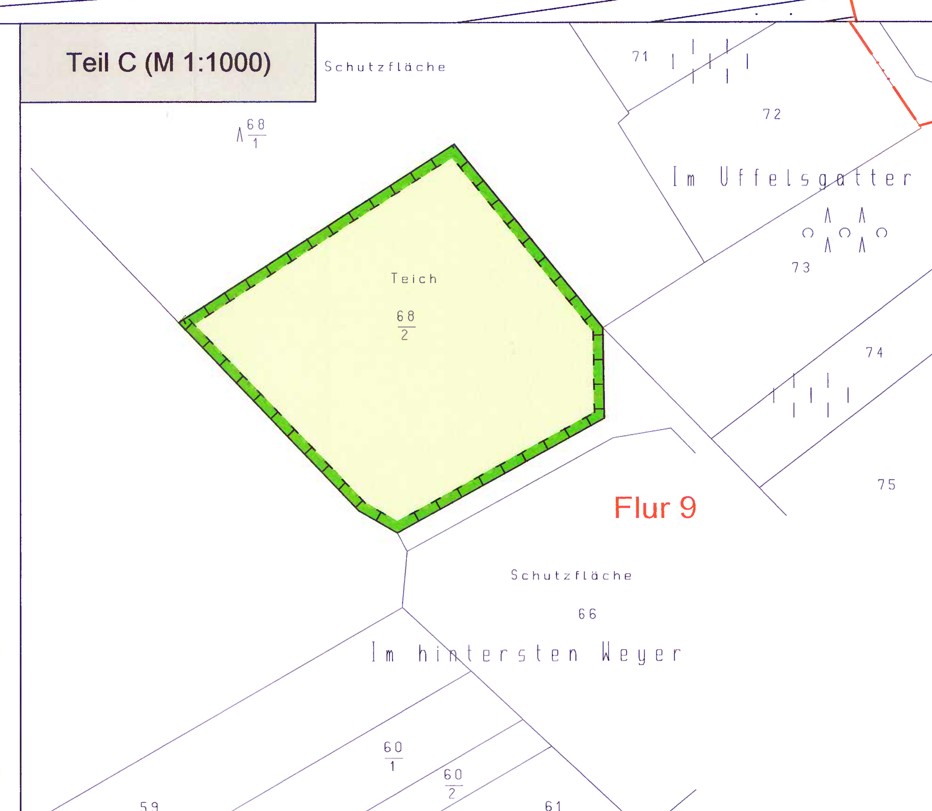
ZEICHENERKLÄRUNG

- Böschung (vorh.)
- Böschung (geplant)
- Höhenlinie mit Höhenangabe (132 00)
- Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
- vorh. Straße
- vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer (47)
- Rückbaugebot gem. § 179 BauGB
- REWE Markt Planung

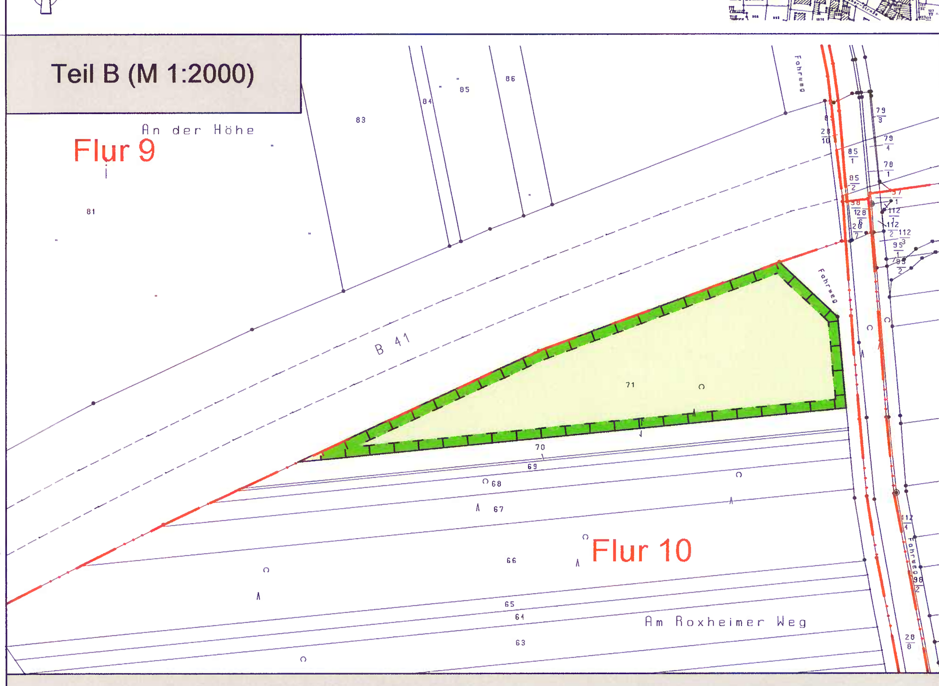
Übersichtslageplan Teil A, B, C, D, E (M 1:5000)



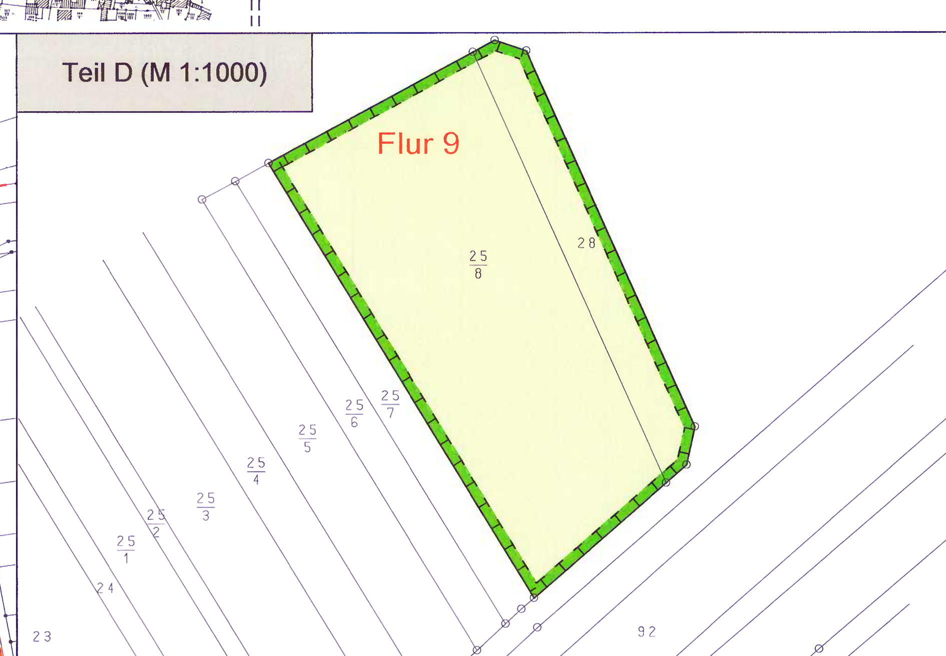
Teil C (M 1:1000)



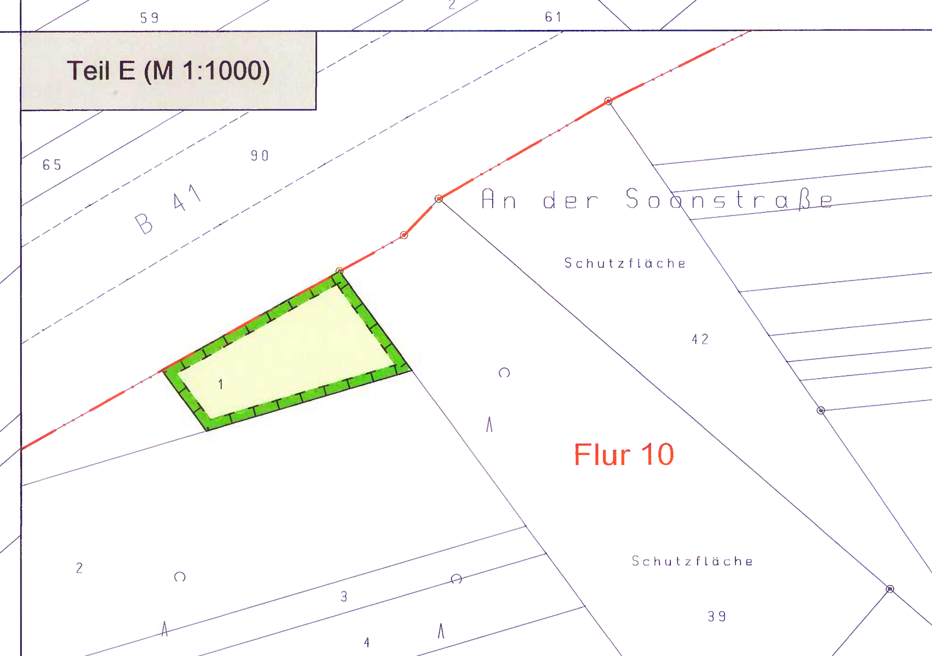
Teil B (M 1:2000)



Teil D (M 1:1000)



Teil E (M 1:1000)



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet Einzelhandel" (SO, §11 BauNVO) festgesetzt.
   Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) mit allgemein zulässigen Nutzungen:
   - Geschäfts- u. Bürogebäude
   - Einzelhandelsbetriebe, mit nachfolgend aufgeführtem Sortiment:
     - Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren etc.)
     - Fleisch / Wurst
     - Getränke
     - Brot und Backwaren
     - Obst und Gemüse
     - Tiefkühlkost
     - Kühlartikel
     - Tiernahrung
     - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (Verkauf auf max. 40% der Verkaufsfläche zulässig)
     - Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel
     - Non-food Artikel / Randsortimente (Verkauf auf max. 40% der Verkaufsfläche zulässig) wie z.B.:
       Kleben / Packen, Batterien / Glühbirnen, Schreibwaren, Strümpfe, Karten, Servietten, Kerzen, Besen / Bürsten, Staubsaugerbeutel, Großplastik, Backen, Pfannen / Töpfe, Iso, Elektro, Zeitschriften, Bücher, Tchiboartikel, Schnittblumen
     - Aktionsware
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   Im Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) sind Drogeriemärkte unzulässig.

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

2.1 Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) 1.600 m², 1.800 m² bzw. 2.300 m² festgesetzt (§17 i. V. m. §19 Abs. 1 und 2 BauNVO).

2.2 Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird II (zwei) festgesetzt (§17 i.V.m. §20 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde wird als max. zulässige Geschossfläche (GF) 1.600 m², 1.800 m² bzw. 2.300 m² festgesetzt (§17 i.V.m. §20 Abs. 2 und 3 BauNVO).

2.4 Als maximal zulässige Überschreitung der GR für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen wird festgesetzt: Überschreitung maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand (talseits) mit Oberkante Dachhaut, gemessen in der jeweiligen Mitte der o.g. Gebäudeaußenwand. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf die Oberkante Dachhaut des Gebäudefirstes. Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Technische Einrichtungen o.ä. können die tatsächlich geplante Firsthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

2.5.1 Bereich A
Die maximale Traufhöhe wird mit 135,5 m ü. NN festgesetzt; die maximale Firsthöhe wird mit 139,5 m ü. NN festgesetzt.

2.5.2 Bereich B
Die maximale Traufhöhe wird mit 137,5 m ü. NN festgesetzt; die maximale Firsthöhe wird mit 141,5 m ü. NN festgesetzt.

2.5.3 Bereich C
Als maximale Traufhöhe wird 6,50 m festgesetzt, als maximale Firsthöhe wird 10,50 m festgesetzt. Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt talseits ab Oberkante Geländeniveau auf halber Außenwandlänge des betreffenden Gebäudes.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs. 1 + 2 + 4 BauNVO)
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für den Änderungsbereich III die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen zur offenen Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO, wobei auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren gedachter seitlicher Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und unterirdische Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: landwirtschaftlicher Weg.
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.

7. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §8a BNatSchG)

7.1 Maßnahmen zu Teil "A" des Bebauungsplans:
A1: Die Flächen sind mit einem Anteil von 30 v.H. mit Strauch- und/oder Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die u.a. 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 u.a. Pflanzliste mit einem Strauch pro 2,5 m² zu bepflanzen.
Allgemein: Bei erstmaliger Herstellung von Nebenanlagen wie Stellplätze und Hofflächen usw. sind diese mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien. Zufahrten und Fahrbahn sind hiervon ausgenommen.
Das auf erstmalig hergestellten versiegelten oder überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.
Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.
Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

7.2 Maßnahmen zu Teil "B" des Bebauungsplans:
Entlang der Parzellengrenze zum Radweg sind im Abstand von ca. 10 m insgesamt 6 Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne, StH. 160-180cm, StU. 7 cm) zu pflanzen. Entlang der Böschungskrone zur B41 sind in buchtenförmiger Ausformung Baum-/ Gehölzpflanzungen aus u.a. Pflanzliste anzulegen. Insgesamt sind 1.500 m² zu bepflanzen, wobei pro 2.5 m² Fläche 1 Baum/Gehölz zu pflanzen ist. Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und durch 1- bis 2-malige Mahd/Jahr (nicht vor dem 15.06. eines Jahres) dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft.

7.3 Maßnahmen zu Teil "C" des Bebauungsplans:
Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche ist die Einfriedung mit Maschendrahtzaun zu entfernen und die Fichtanpflanzung zu roden. Die gesamte Fläche ist dauerhaft jährlich im Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Innerhalb der Fläche sind 5 Gruppen mit jeweils 3 Salix caprea - Stammbüschen (Salweide, l. Str. 100-150 cm) und 3 Einzelbäumen Salix alba (Silberweide, H., 2xv., StU 8-10 cm) zu pflanzen.

7.4 Maßnahmen zu Teil "D" des Bebauungsplans
Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd/Jahr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,00m mindestens 48 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

7.5 Maßnahmen zu Teil "E" des Bebauungsplans
Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd/Jahr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,00m mindestens 8 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

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

8. Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB iV.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(Zuordnung nur auf Aldi und REWE bezogen, d.h. auf Neueingriff)
Die neu festgesetzten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich A, D und E des Bebauungsplans sind mit 24% dem Einzelhändler ALDI und mit 76% dem REWE-Supermarkt zugeordnet. Das weitere Verfahren regelt eine Satzung nach 135c BauGB.

9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² bebauter oder versiegelter Fläche mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen. Mindestens 50% der Baumpflanzungen sind entsprechend u.a. Pflanzliste zu pflanzen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher hat den "Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

9.2 Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Aesculus hippocastanum - Gewöhnliche Rosskastanie
- Fraxinus excelsior - Esche
- Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Obstbäume einschließlich Schalenobst

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister, Höhe 150-200 cm):
- Acer campestre - Feldahorn
- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Wildkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen (Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr., Höhe: 60-100 cm):
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Wildobstsorten (Mindestgröße: 2 x v, StU 10-12 cm; Alt.: StU ab 7cm):
- Juglans regia - Walnussbaum
- Malus sylvestris - Holzapfelbaum
- Prunus avium - Wildkirsche
- Pyrus pyraster - Wildbirne
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling

Die Pflanzenqualität hat den "Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

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

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Siehe Einschriebe im Teil A zur Bebauungsplan-Änderung III mit Gestaltungssatzung der OG Rüdesheim Teilgebiet "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee", Flur 1, 2, 3, 9 und 10. Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, begrünte Florwallsteine und ausnahmsweise begrünte Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Bermen

zulässig, sofern diese die Standsicherheit der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht beeinträchtigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §88 Abs. 6 LBauO

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dachneigungen der Gebäude sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 15° und 30° auszuführen.

1.2 Dachform
Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind alle geneigten Dächer erlaubt.

1.3 Dacheindeckung
Alle harten Dacheindeckungen sind zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 Dächer von Nebengebäuden und Garagen
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen. Für Nebengebäude, Garagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

2. Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m 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 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht-, Gittermattenzäunen o.ä. ist entlang den der L 236 zugewandten Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn diese in einen min. 1,00 m breiten Grünstreifen mit Abpflanzungen aus Sträuchern, deren Endwuchshöhe min. 2,50m beträgt, integriert werden. In diesem Fall sind auf dem betreffenden Grünstreifen pro 2,50 m² in versetzter Reihe Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste nach I.9.2 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. 1,00 m breite Vorpflanzung mit Sträuchern, deren Endwuchshöhe min. 2,50 m beträgt, intensiv abgegrünt werden.
In diesem Fall sind pro 2,50 m² in versetzter Reihe Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste nach I.9.2 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
Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

7. Außenwandflächen
- Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilbretter, Stülpschalung, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Materialien (zulässig: Kupferprodukte) ist ebenfalls zulässig.
- Außenwandflächen ab 40 m² ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 3 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.9.2 aufgeführten Arten.
Die Bepflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 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 entgegenstehen.
6. Pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Fläche sollte min. ein Rückhaltevolumen von 0,50 m³ bereitgestellt werden.
7. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Deutsche Telekom) und Versorgungsleitungen (RWE Rhein-Ruhr) die bei Baumaßnahmen gemäß den Anweisungen der Unternehmen zu schützen bzw. zu sichern sind. Bestandspläne sind bei den Unternehmen erhältlich. Technische Abstimmungen sind rechtzeitig mit den betroffenen Unternehmen durchzuführen.
8. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.
9. (1.) Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens analog der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr zu verfahren.
   (2.) Die bereitzustellende Löschwassermenge ist gem. DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen. Hydranten müssen jederzeit zugänglich sein. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Die Anlage von Unterflurhydranten ist Vorrang zu geben und durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
   (3.) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
10. Bei einer konkreten Bauantragstellung eines Einzelhandelsbetriebes wird die Vorlage einer Immissionsprognose bezüglich Lärm empfohlen.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 Abs. 5 GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

(§10 BauGB)

Die bisherigen Bebauungspläne werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diese ersetzt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)

SATZUNG

Aufgrund des §2 Abs. 1 Satz 1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des §88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des §24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Rüdesheim in seiner Sitzung am 25.03.2010 die dritte Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee", Flur 1, 2, 3, 9 und 10 als Satzung beschlossen.

§1
Der räumliche Geltungsbereich der dritten Bebauungsplanänderung "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee", Flur 1, 2, 3, 9 und 10 erfasst folgende Grundstücke (tw. = teilweise)

Teil "A"
Flur 1: 320/10 tw.
Flur 2: 44; 45; 46; 47; 109/8 tw.; 113 tw.; 116/4 tw.; 117 tw.; 131; 133/1; 134; 135/1
Flur 3: 148/13 tw.

Teil "B", Flur 10: 71 (tw.)

Teil "C", Flur 9: 68/2

Teil "D", Flur 9: 25/8, 28

Teil "E", Flur 10: 1 tw.

§2
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§3
Die älteren Satzungen werden lediglich im Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft und zeitgleich durch die Festsetzungen dieser dritten Änderung ersetzt. Die dritte Bebauungsplanänderung "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee", Flur 1, 2, 3, 9 und 10 tritt mit ihrer Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

(Siegel)
Rüdesheim, den 07.07.2010

Der Ortsbürgermeister

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß.

Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten digitale Katasterplanauszüge (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 mit Umweltbericht (Fachbeitrag Naturschutz)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ortsgemeinderat hat am 05.03.2009 und am 28.05.2009 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, wurden am 11.05.2009 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach §4 Abs. 1 BauGB). Dabei wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.05.2009 i.S.v. §3 Abs. 1 S. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet. Ihr wurde am 28.05.2009 i. F. einer Bürgerversammlung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die während der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen (7) wurden vom Ortsgemeinderat am 28.05.2009 gemäß §1 Abs. 7 BauGB geprüft.

In gleicher Sitzung hat der Ortsgemeinderat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht (Fachbeitrag Naturschutz) hat in der Zeit vom 08.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 08.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 gegeben (Reguläre Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB). Die Planabstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. §2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich.

Die abgegebenen Stellungnahmen (11) wurden vom Ortsgemeinderat am 25.03.2010 gemäß §1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Der Ortsgemeinderat hat diesen Bebauungsplan am 25.03.2010 einschließlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB i.V. mit §88 Abs. 6 LBauO).

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt!

(Siegel)
Rüdesheim, den 07.07.2010

Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.10 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jedermann kann diesen Bebauungsplan einschließlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung bei der im ortsüblich bekannt gemachten Beschluss angegebenen Dienststelle einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten (§10 Abs. 3 BauGB). Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen (§215 Abs. 2 BauGB). Außerdem wurde auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen (§44 Abs. 5 BauGB). Auch auf §24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

(Siegel)
Rüdesheim, den 09.07.2010

Der Ortsbürgermeister

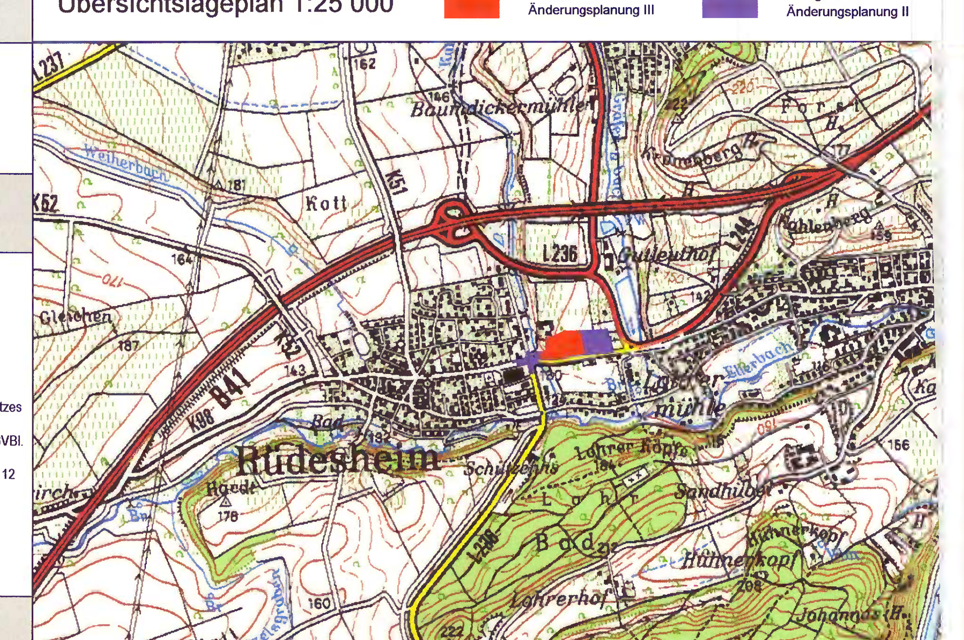
[redacted]

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 07.06.2010
Az. 6/64-610-13/1367
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

i.A.
Bergs (Baudirektor)

Übersichtslageplan 1:25 000

Plangebiet Änderungsplanung III — Plangebiet Änderungsplanung II



INGENIEURGESELLSCHAFT
BERATEN VERMESSEN PLANEN

Projekt: Bebauungsplan-Änderung III mit Gestaltungssatzung der OG Rüdesheim-TG "Am Wiesenberg, An der Kreuznacher Chaussee" Flur 1, 2, 3, 9 und 10 Ortsgemeinde Rüdesheim

Datum	Name	Art der Änderung
22.12.2009	Niendorf	Einarbeitung des Umweltberichts (Fachbeitrag Naturschutz) v. 17.12.2009
12.01.2010	Niendorf	Einarbeitung des Umweltberichts (Fachbeitrag Naturschutz) v. 06.01.2010 und Kataster im Bereich der Kreisverkehrsanlage aktualisiert (graphisch eingepasst)
01.04.2010	Niendorf	Änderung / Ergänzung II. Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen (Beschluss Ortsgemeinderatssitzung vom 25.03.2010)

Bebauungsplan

WERNY PARTNER
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371/613688-0
Telefax 06371/613688-9
info@werny-partner.de

A.NR.		09/150
Gemarkung:		Rüdesheim
Flur:		1, 2, 3, 9 und 10
Maßstab:		1 : 1000
Plannr.:		5003
örtl. Aufn.	11.2009	Verm.-büro Strauß & Christoffel
gez.	01.04.2010	T. Niendorf
gepr.	01.04.2010	R. Martin

Datum: 01. APR. 2010