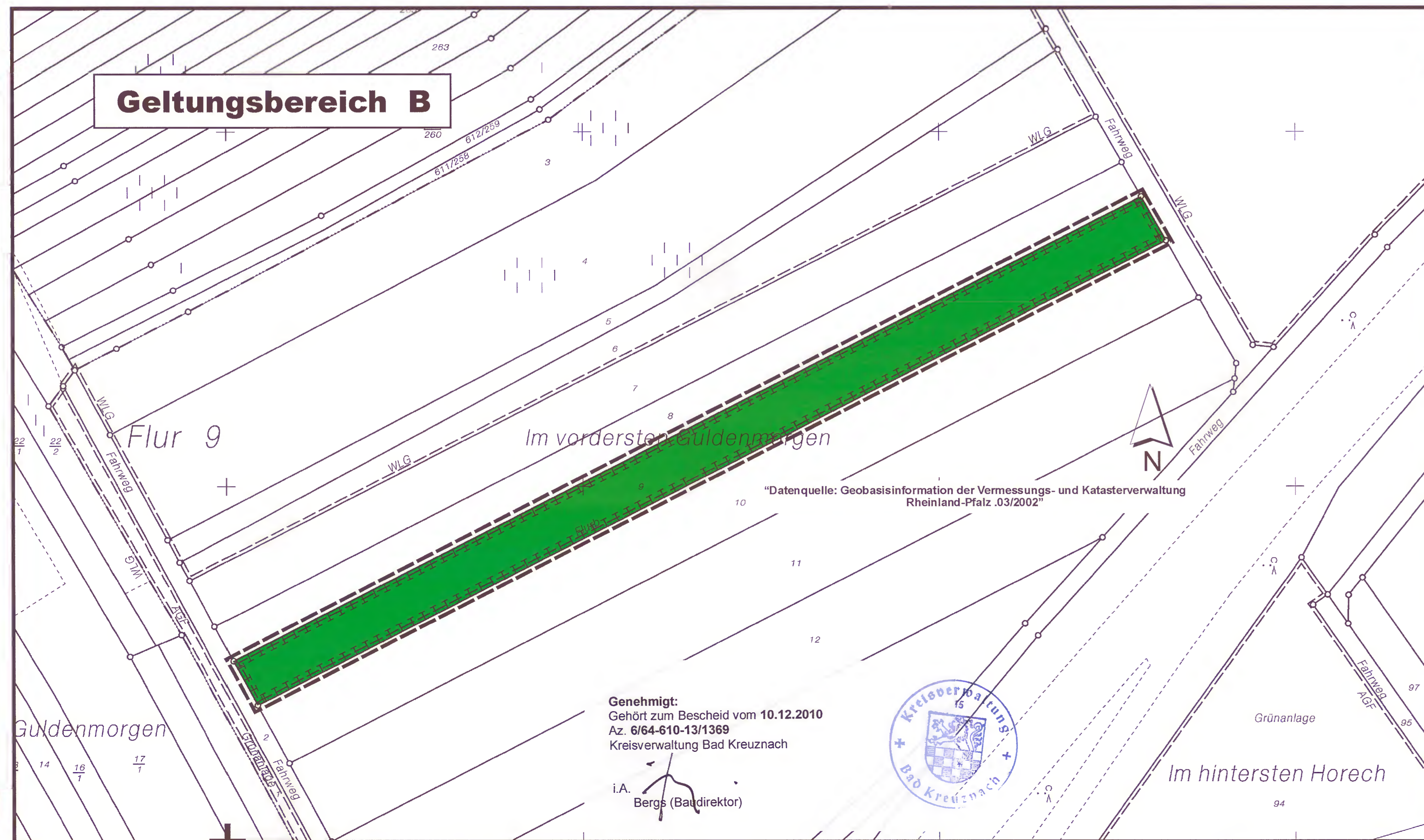
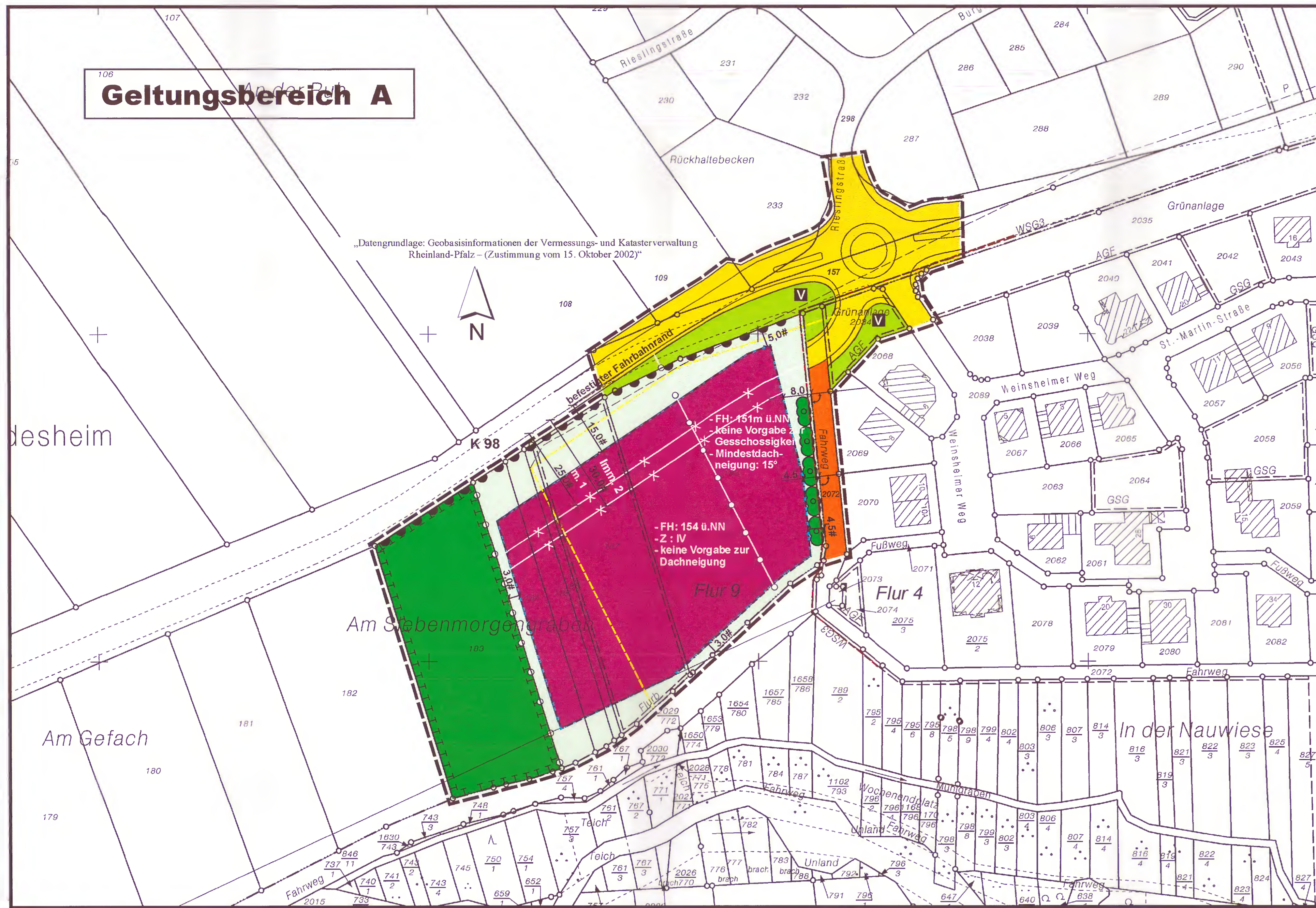
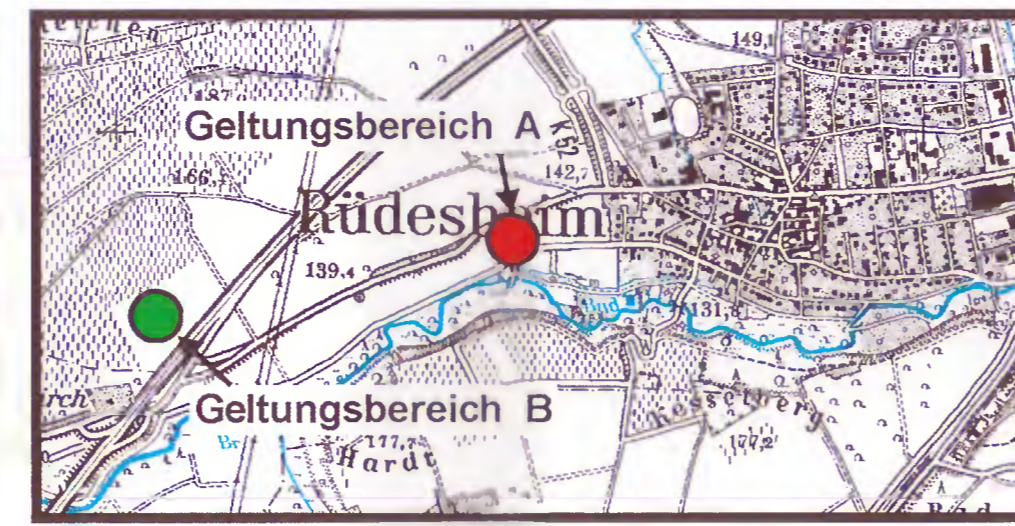


Ortsgemeinde RÜDESHEIM

Bebauungsplan "Am Siebenmorgengraben", Flur 7

M. 1:1.000

Anlage



Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 10.12.2010
Az. 6/64-610-13/1369
Kreisverwaltung Bad Kreuznach



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen die gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen wie z.B. Altenwohn-/Pflegeheim, betreute Wohnanlage, Arzt-/Physiotherapie-/Massagepraxen sowie zugeordnete Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Werkstätten) und Infrastruktureinrichtungen.

Stellplatzanlagen sind durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1. zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Festgesetzt wird die max. zulässige Grundfläche (GR). Sie beträgt 3.100 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundfläche von zusätzlich 3.900 m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Geschossfläche (GF) (§ 20 BauNVO)

Festgesetzt wird eine max. zulässige Geschossfläche von 9.500 m².

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gem. Abgrenzung in der Planurkunde sind nur Gebäude mit max. 4 Vollgeschossen zulässig bzw. ist keine Vorgabe bzgl. der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt.

2.4. Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Gem. Planeintragung wird die max. Firsthöhe mit 151m ü.N.N bzw. 154m ü.N.N festgesetzt

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4. Zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor einwirkenden Verkehrsräuschen werden für den überbaubaren Bereich in einem Abstand von 25 m (= Imm. 1) bzw. 30 m (= Imm. 2) zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 98 passive Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich:

Werden in der Nordfassade von Gebäuden innerhalb des Baubereiches Imm. 2 notwendige Fenster von Schlafräumen angeordnet, so sind diese Schlafräume mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten. Innerhalb des Baubereiches Imm. 1 gilt diese Forderung zusätzlich auch für Schlafräume, deren notwendige Fenster in der nach Westen ausgerichteten Fassade angeordnet sind.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen in den v.g. betroffenen Fassadenseiten müssen ein bewertes Schalldämm-Maß von erf. R_{w,R} = 30 dB(A) aufweisen.

5. Öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich sind in Längsrichtung der Parzelle parallel zur K98 in gleichmäßigem Abstand 3 Einzelbäume zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die verkehrlichen Anforderungen wie Freihaltung der Sichtdreiecke u.ä. sind zu beachten

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Geltungsbereich A (Flur 9, Flurstücks-Nr. 183)
Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,0m insgesamt 20 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen.

6.2. Geltungsbereich B (Flur 9, Flurstücks-Nr. 9)
Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist eine 1-reihige (Wild-)Obstbaumpflanzung mit insgesamt 20 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen.

7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Geltungsbereichen A und B nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind den im Geltungsbereich A festgesetzten Gemeinbedarfsflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ ist der Straßenneuplanung als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1. Stellplatzanlagen sind durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

8.2. Gem. Planeintragung ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 188 eine geschlossene Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen aus folgender Pflanzliste mit entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwenden.

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung
Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), 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 (Mehlbirne), 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 (Wild-)Obstpflanzungen
Mindestgröße: 2x verpflanzt, StU 10-12cm, Alt.: StU ab 7cm
Juglans regia (Walnussbaum), Malus sylvestris (Holzapfelbaum), Prunus avium (Wildkirsche), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Hochstamm-Obstbäume Kern- und Steinobst

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 U. 6 LBAUO-

1. Dachgestaltung

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung sind für Hauptanlagen nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig bzw. ist keine Mindestdachneigung festgesetzt.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten und für Nebenanlagen bzw. Infrastruktur genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt tw. im Wasserschutzgebiet der Zone III. Die Vorschriften der Rechtsverordnungen sind zu beachten.
- Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im 10m/40m Bereich zum Mühlteich/Ellerbach bedarf nach § 76 Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eventuelle Renaturierungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG).
- Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der Landschaftsplan wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Rüdesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

PLANZEICHEN

ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung (Geschossigkeit / Firsthöhe) und Dachneigung
- Abgrenzung von Bereichen mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen
- Vermaßung

NACHRICHTLICH

- WSG3 Wasserschutzgebiet, Zone 3
- Oberflächenwasserkanal, stillgelegt

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch G. v. 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 2 G. v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).

VERFAHRENSVERMERKE

- Ausstellungsbeschluss vom 28.05.2009
- Der Ortsbürgermeister *[Signature]*
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 19.01.2010 in der Zeit vom 16.04.2010 bis einschließlich 16.05.2010 nach § 3 BauGB ausgelegen.
- Der Ortsbürgermeister *[Signature]*
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 30.06.2010 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Der Ortsbürgermeister *[Signature]*
- Ausfertigungsvermerk:
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
- Ort, Datum Rüdesheim, 31.01.2011
- Unterschrift (Amtsbezeichnung) *[Signature]*
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 03.09.2011