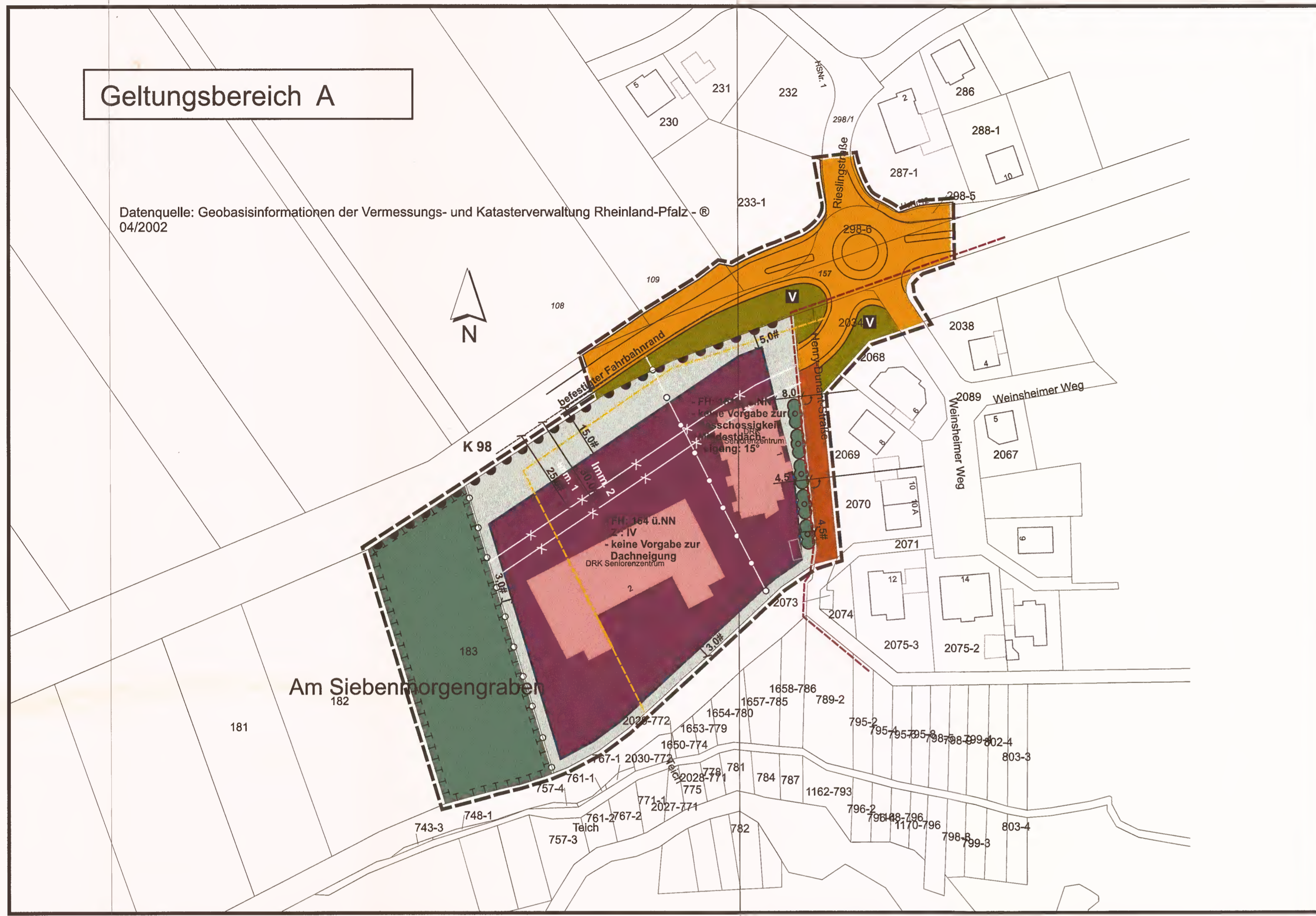
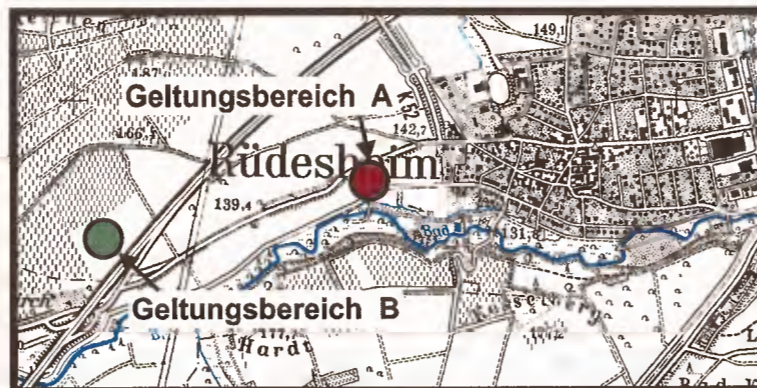


Ortsgemeinde RÜDESHEIM

1. Bebauungsplanänderung "Am Siebenmorgengraben", Flur 4 und 9 Anlage

M. 1:1.000



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 Laubbau 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. Geschosflächenzahl (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.NN bzw. 154m ü.NN 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 Verkehrslärm werden für den überbaubaren Bereich in einem Abstand von 25 m (= lmm. 1) bzw. 30 m (= lmm. 2) zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 98 passive Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich:
Werden in der Nordfassade von Gebäuden innerhalb des Baubereiches lmm. 2 notwendige Fenster von Schlafräumen angeordnet, so sind diese Schlafräume mit schalgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten. Innerhalb des Baubereiches lmm. 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 bewertetes 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-)Obstbaum-pflanzung 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 Laubbau zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.
8.2. Gem. Planeintragung ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 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 (Sandbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Widkirsche), 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 (Schliehe), 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 (Widkirsche), Pyrus pyrastr (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), 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 im Wasserschutzgebiet der Zone III. Die Vorschriften der Rechtsverordnungen sind zu beachten.
 - Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im 10m/40m Bereich zum Mühlenteich/Ellerbach bedarf nach § 76 Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eventuelle Renaturierungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
 - Funde i.S.d. § 16 DSchPIfG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIfG).
 - Fund und Fundort sind unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIfG).
 - 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.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.
- Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.
Informationsstelle für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention ist das Landesamt für Umwelt (Radon@lu.rlp.de).

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

Für die 1. Änderung (Erweiterung der überbaubaren Flächen)

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Artikel 6 G.v. vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 G.v. vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Für die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die unverändert übernommen wurden (Bebauungsplan in der Ursprungsfassung, in Kraft getreten am 03.02.2011)
- 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 Artikel 1 G. v. 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 421 V. v. 31.08.2015 (BGBl. 1474)
- § 5 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. S. 283)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 76 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch durch Art. 2 G. v. 21.12.2015 (BGBl. I. 2490)
- § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), geändert durch durch Art. 12 G. v. 24.05.2016 (EGBI. 1217)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 28.09.2016

Der Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 16.09.16 bis einschließlich 28.09.16 nach § 13 BauGB stattgefunden.

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 13.10.16 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiemit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Rüdesheim, 15.09.17
Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.09.17