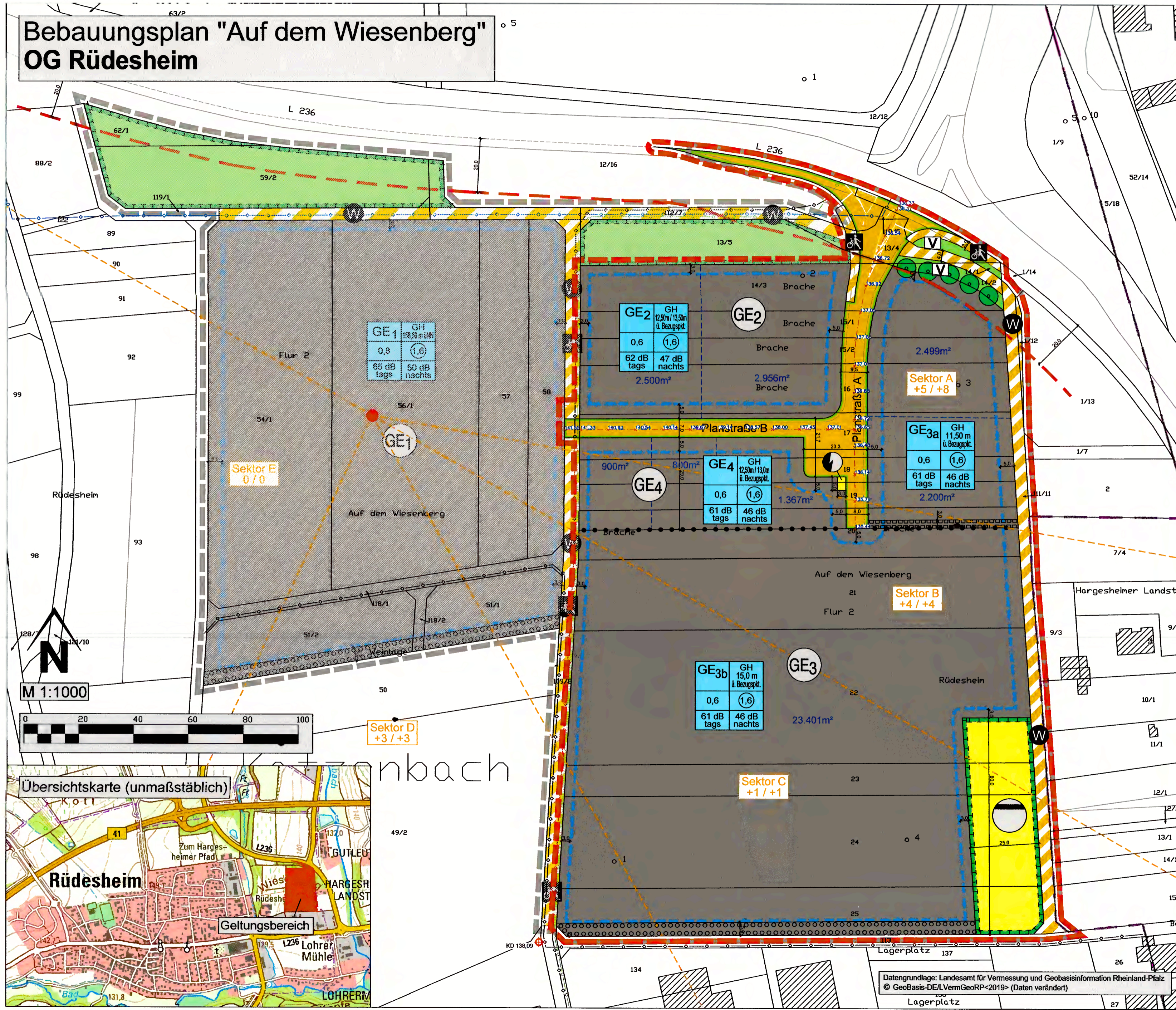


# Bebauungsplan "Auf dem Wiesenberg" OG Rüdesheim



## Legende

- Nutzungsschablone**  
z.B.
- |            |                     |                                                                                                    |
|------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GE1        | GH<br>15,50 m ü. NN | Art der baul. Nutzung / max. Gebäudehöhe                                                           |
| 0,6        | (1,6)               | Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)                                                 |
| 65 dB tags | 50 dB nachts        | Zulässige Emissionskontingente in dB tags / nachts (ohne Zusatzkontingente - s. Textfestsetzungen) |
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung -BauUNVO-)
    - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauUNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)
    - z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z.B. (1,6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
    - z.B. GH 15,50 m ü. NN Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter über Normal-Null
    - z.B. GH 12,50 m ü. Bezugspt. Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter über jeweiligem Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
    - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
    - Zweckbestimmung: Notzufahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
    - Zweckbestimmung: Abwasser (Oberflächenwasser-Rückhaltung/- Versickerung/- Ableitung)
    - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch (Telekommunikationsleitung (schwarz) / Wasserleitung Stadtwerke (blau) / Stromleitung (grün); Lage ungefähr)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
  - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
    - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Sektoren für Zusatz-Kontingente am Tag / in der Nacht in dB(A) gemäß schalltechnischem Gutachten (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Zusatzkontingente und Sektoren unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan; hier grafische Übernahme der Abb. 02 des Schalltechnischen Gutachten (GSB 2021; ist Anlage zur Begründung; s. auch Satzungstext))
  - Höhenlage von festen Punkten in Meter über NN (hier: Kanaldeckel südwestlich Geltungsbereich; siehe Textfestsetzungen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung der Bebauungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauUNVO)
- Weitere Planzeichen**
- Bauverbotsgrenze gemäß § 22 LStrG (20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 236)
  - Maßzahlen (Angabe in Meter)
  - Straßenachse mit geplanten Bezugspunkten für Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textfestsetzungen)
  - Bestehende Baukörper gemäß Katastergrundlage
  - Gemarkungsgrenze Rüdesheim - Bad Kreuznach
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Grundstücksgröße (gemäß vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss**
- Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Wiesenberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen durch den Ortsgemeinderat Rüdesheim am 25.02.2021.
  - Beschluss öffentlich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 11.03.2021.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben an die jeweiligen Stellen vom 19.05.2021.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 11.10.2021.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021 (einschließlich), nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.05.2021).
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.10.2021.
- Öffentliche Auslegung**
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes sowie Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2021.
  - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Satzungstext (u. a. mit rechtlichen Grundlagen, Textfestsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen), der Begründung mit Anlagen dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen etc. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2021 bis zum 22.11.2021 einschließlich, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.10.2021.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.12.2021.

## Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2021.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22.12.2021.

## Satzungsbeschluss

- Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Wiesenberg" als Satzung durch den Ortsgemeinderat Rüdesheim am 22.12.2021.

Rüdesheim, den 22.12.2021  
(Jürgen Poppitz, Ortsbürgermeister) (Siegel)

## Ausfertigung

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Satzungstext mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung, dem Umweltbericht sowie Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Rüdesheim, den 25.02.2021  
(Jürgen Poppitz, Ortsbürgermeister) (Siegel)

## Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten

- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Wiesenberg" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 25.02.2021

Rüdesheim, den 22.02.2022  
(Jürgen Poppitz, Ortsbürgermeister) (Siegel)

Ingenieure Landschaftsarchitekten, Fauna und Umweltplaner

**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelsdorf  
06130/91969-0  
06130/91969-18  
Info@dorchhofer-planung.de  
http://www.dorchhofer-planung.de

|                 |                                                  |            |            |              |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------|------------|--------------|
| Objekt:         | Bebauungsplan "Auf dem Wiesenberg" (1. Änderung) |            |            |              |
| Plan:           | Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.12.2021   |            |            |              |
| Planungsträger: | OG Rüdesheim                                     |            |            |              |
| Maßstab:        | Plan-Nr.:                                        | Verfasser: | Datum:     | Projekt-Nr.: |
| 1:1000          | I                                                | dphk       | 23.12.2021 | 1024/21      |