



# Gemeinde Rüdesheim/Nahe

## **Bebauungsplan „An der Hohl – Am Eselspfad“ Flur 3, Teilbereich II – Sondergebiet nördlicher Teilbereich**

### **Textliche Festsetzungen**

**BBP**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserlautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird das Sonstige Sondergebiet in der Planzeichnung und im Text als Teilbereich A und Teilbereich B bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

**1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter) und gewerbliche Nutzungen“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind im Teilbereich A:

- Großflächige Lebensmittelvollsortimenter für den Verkauf nachfolgender, der Nahversorgung dienenden, zentrenrelevanter Kernsortimente entsprechend der „Rüdesheimer Sortimentsliste“ (siehe hierzu Anlage S.13):
  - Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
  - Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)

Weitere Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter muss mindestens 1.500 m<sup>2</sup> und darf höchstens 1.750 m<sup>2</sup> betragen.

Weiterhin sind im Teilbereich A zulässig:

- dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- dem Vollsortimenter in seiner Grundfläche zu- und untergeordnete gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés, Bistros u. ä.,
- Trafostationen,
- Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, und untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Trafostationen, Paketautomat).

1.1.3 Zulässig im Teilbereich B sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Trafostationen,
- Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.1.4 Unzulässig im Teilbereich B sind Einzelhandelsbetriebe.

1.1.5 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)**

2.1.1 Für das Sondergebiet wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden darf.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

2.2.1 Als **unteren Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 128,65 m ü. NHN bestimmt.

2.2.2 Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GHmax)** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1.1 Die Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.1.2 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

## **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

4.1.1 Innerhalb des in der Planzeichnung mit „A“ festgesetzten Bereichs gelten von § 8 LBauO abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25 H, mindestens 2,50 m.

## **5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.1.1 Die in der Planzeichnung mit „G/F/L“ gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.1.2 Das Leitungsrecht innerhalb der Fläche „G/F/L“ zugunsten der Versorgungsträger umfasst die Befugnis zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke sowie die Befugnis, die belasteten Grundstücksflächen zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

**6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**6.1.1 Verkehrslärm**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.<sup>1</sup>

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**7.1.1 Begrünung der Stellplatzflächen**

Im Plangebiet ist je acht, außerhalb von Gebäuden zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein schmalkroniger Laubbaum-Hochstamm in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

Die Gehölzarten sind gemäß der **Pflanzliste 1**, die Bestandteil des Bebauungsplans ist und unter Kapitel D, Punkt D.2.1 gesondert abgedruckt ist, zu wählen. Die dort dargelegten Qualitätsanforderungen für Gehölze sind zu beachten.

*Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.*

---

<sup>1</sup> bzgl. der Einsehbarkeit von DIN-Normen siehe Kapitel C.16

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****1.1 Materialien im Dachbereich**

1.1.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien im Sinne von § 5 LBauO (Verunstaltungsverbot) sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.1.2 Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

**1.2 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung**

1.2.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.

**1.3 Fassadengestaltung**

1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben im Sinne von § 5 LBauO (Verunstaltungsverbot) nicht zulässig.

1.3.2 Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind uneingeschränkt zulässig.

**2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****2.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern ist nicht zulässig.

**2.1.2 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen in den Sonstigen Sondergebieten**

- Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind je Werbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m<sup>2</sup> je Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 192 m<sup>2</sup> je Gebäude gestattet, darüber hinaus sind je Werbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal drei Firmenlogos als Wandlogo zulässig, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 11,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
  - Die maximalen Einzelhöhe von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.

- Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage (in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem) mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 20,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
- Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

3.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

4.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2. Baugrunduntersuchung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### **3. Hinweise Schutz des Oberbodens / zu Bodenarbeiten**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleifen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

#### 4. Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung zuzuführen (z.B. zur Freiflächenbewässerung).
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

#### 5. Hinweise zu Telekommunikationsinfrastruktur

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom Deutschland GmbH bittet darum sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im hier in Rede stehenden Bereich stattfinden werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Des Weiteren wird darum gebeten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese

durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Sollte ein privater gewerblicher Bauträger oder Investor das Neubaugebiet erschließen, könnte dieser einen wirtschaftlichen Ausbau durch finanzielle Zuschüsse oder Eigenleistungen ermöglichen. Z. B. mit Verlegearbeiten auf dem Baufeld. Neben der Telekom ermöglichen auch andere Telekommunikationsunternehmen dieses Vorgehen. Für Kommunen, und den von ihnen oder Ländern mehrheitlich beherrschten Unternehmen, ist dies in aller Regel aber EU-rechtlich ausgeschlossen.
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf auf.
- Ebenfalls wird auf die gesetzliche Verpflichtung für Kommunen aus TKG § 77i Abs. 7 hingewiesen. Nach dieser Vorschrift sind Kommunen verpflichtet Breitbandinfrastruktur innerhalb von Neubaugebieten zu verlegen, sollte kein Telekommunikationsunternehmen das Gebiet erschließen wollen. Dazu gehören insbesondere geeignete Leerrohre. Um Fehlinvestitionen und nachträgliche Tiefbauarbeiten in Straßen zu vermeiden, wird empfohlen dringend vorab zu prüfen, welches Telekommunikationsunternehmen zu welchen Konditionen und mit welchen Anforderungen ggf. bereit wäre die Infrastruktur zu nutzen.
- Alternativ, oder ergänzend zu den o.g. Maßnahmen, kann die Kommune zudem durch vereinfachte Bauweisen, z. B. bei der Breitband-Zuführung zum Gebiet, die wirtschaftliche Erschließung unterstützen. Zu diesen Maßnahmen gehören u. a. die oberirdische Linienführung oder die sogenannte Verlegung in Mindertiefe.

## 6. Hinweise zum Thema Verkehr

- Der LBM Bad Kreuznach bittet im weiteren Verfahren um Vorlage entsprechender Ausführungsplanungsunterlagen sowie ergänzend um Vorlage eines noch ausstehenden Anfahrtsichtweitennachweises für einbiegende Fahrzeuge im Zuge der L 236.
- Alle Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Netz und der damit einhergehenden Maßnahmen sind von kommunaler Seite zu tragen.
- Alle im Zusammenhang mit der Maßnahme entstehende Schäden und sich ergebende Mehraufwendungen sind unserer Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen.
- Für den durch die zusätzliche Verkehrsfläche im Zuge der L 236 sowie den durch die Errichtung des Kunststoffleitsystems im Zuge der K 98 entstehenden Unterhaltungsmehraufwand im Bereich der Fahrbahnerweiterung und -ergänzung ist an die

Baulastträger Land und Kreis eine Ablösesumme zu entrichten. Eine jeweilige Ablöseberechnung ist uns auf Basis der Bauabrechnungsunterlagen nach Herstellung der Anbindung vorzulegen. Über die Ablöseberechnungen ist mit dem LBM Bad Kreuznach Einvernehmen zu erzielen. Anzuwenden sind bei der Ermittlung der Ablösesumme die „Richtlinien zur Anwendung der Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bundeswasserstraßengesetz“ (ABBV-Richtlinien - RL ABBV).

- Die Anlage und Nutzung einer Zufahrt zur Landesstraße L 236 stellt außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt (hier im Verknüpfungsbereich der L 236) eine Sondernutzung im Sinne des § 43 Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG) dar und bedarf gemäß § 41 Absatz 1 LStrG einer entsprechenden Erlaubnis. Die gemäß § 22 Absatz 5 LStrG erforderliche Zustimmung zu einer Ausnahme vom bestehenden Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 LStrG für die Erschließung der zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebietsbereich über eine direkte Zufahrt wird im Rahmen dieser Stellungnahme ausgesprochen; die Befugnis zur Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für alle Grundstücke, die über diese Zufahrt erschlossen werden, obliegt im Verknüpfungsbereich einer Ortsdurchfahrt jedoch nicht der Straßenbaubehörde, sondern der Ortsgemeinde Rüdesheim bzw. Ihrer Verbandsgemeindeverwaltung.
- Die Bauausführung beider Zufahrten hat in Abstimmung und im Einvernehmen mit der örtlich zuständigen Straßenmeisterei Bad Kreuznach in Rüdesheim zu erfolgen.
- Das Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 1 Landesstraßengesetz (LStrG) innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße L 236 gilt gemäß § 24 LStrG gleichermaßen für eine Errichtung von Werbeanlagen. Sofern diese innerhalb der Baubeschränkungszone geplant werden, sind unserem LBM Bad Kreuznach Detailpläne mit den genauen Abmessungen der Werbeanlagen und den genauen Abstandsangaben zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich mit unserer Dienststelle abzustimmen.
- Der LBM weist darauf hin, dass die nachgewiesenen bzw. erforderlichen Sichtfelder herzustellen und auf Dauer von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Straßenbaulastträgern der klassifizierten Straßen keine Nachteile bezüglich der Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen entstehen dürfen.
- Die Ortsgemeinde als Träger der Bauleitplanung hat die Gewähr für die fachliche Richtigkeit der vorgelegten schalltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.
- Der Landes- und der Kreisstraße, insbesondere deren Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des LBM Bad Kreuznach nicht verändert werden. Auch dürfen durch die vorgesehenen baulichen Anlagen (einschließlich der Zufahrten) die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen

und -leitungen sowie der Oberflächenabfluss der öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

- Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der Landes- und Kreisstraße weder eingeschränkt noch verschmutzt werden, zudem darf der Straßenverkehr weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.
- Im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum der L 236 und der K 98 um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und unserem LBM ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Ein entsprechender Antrag ist an den LBM Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Bad Kreuznach (Soonstraße in 55593 Rüdesheim) zu richten.
- Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der L 236 anzuzeigen.
- Im Hinblick auf eine mögliche Installation von Solar- und Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches ausgeschlossen ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Ortsgemeinde

#### **7. Hinweise aus dem schalltechnischen Gutachten**

- Sofern zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich andere Betriebsvorgänge als im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan, Büro GSB GbR, Stand 06/2021 zugrunde zu legen sind, ist im Baugenehmigungsverfahren gesondert der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Beton- bzw. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche der Fahrgassen verwendet werden. Eine Ausführung der Stellplätze mit Beton- bzw. Natursteinpflaster oder Kies ist möglich.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen die Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung eingehalten werden, sofern die Anzahl und Lage der Schallquellen sowie der angenommene Schalleistungspegel (Gesamtschalleistungspegel von 73 dB(A) erheblich abweichen.

- Neben den zuvor genannten Maßnahmen werden organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten: Auf den Parkplätzen des Einzelhandels dürfen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkvorgänge stattfinden. Die angegebenen Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 21.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 06.30 und bis 21.30 Uhr). Vereinzelt Fahrzeugbewegungen können stattfinden.

#### 8. Hinweise aus der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

- Regelung der Bauzeit (Jahreszeit)
- Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an den Gebäuden

werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

#### 9. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

##### ▪ Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sollten begrünt werden. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 2 in Kap. D.2.2 erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

##### ▪ Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. An den betreffenden Wandflächen sollte mindestens alle 4 m eine Pflanze gesetzt werden (geeignete Pflanzen können der Pflanzliste 3 in Kap. D.2.3 entnommen werden).

##### ▪ Reduzierung der Versiegelung

Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf den Stellplatzflächen empfohlen. Die Bereiche der Stellflächen sollten zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) befestigt werden. Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für den Bereich der Stellplätze werden die Neuversiegelung und damit der Verlust von Flächen für die Versickerung in diesem Bereich reduziert.

#### 10. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Anlage E zur Liste der Technischen Baubestimmungen "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr"; Ministerialblatt vom 15. August 2000 zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Technischen Baubestimmungen verlangt werden.

- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

- 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 der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

#### 11. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Die Verbandsgemeindewerke Rüdesheim-Nahe weisen darauf hin, dass es aus abwasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert wäre, wenn das Niederschlagswasser in Teilen auf den Grundstücken verwertet wird (z.B. in Grünflächen versickert), sofern dies möglich ist.

#### 12. Hinweise zur Abfallentsorgung

- Der Abfallwirtschaftsbetrieb bittet bei der Planung neuer Straßen um Beachtung der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.
- Es gibt eine von den Unfallversicherungsträgern und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

#### 13. Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Rüdesheim noch bei der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

#### 14. Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten,

ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, den Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

## 15. Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 09/2021.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotential von 18,3 und eine Konzentration von  $32,9 \text{ kBq}/\text{m}^3$  angegeben.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter  $100.000 \text{ Bq}/\text{m}^3$  (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über  $100.000 \text{ Becquerel}$  Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
  - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
  - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt (E-Mail: [radon@ifu.rlp.de](mailto:radon@ifu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 16. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

**D. ANLAGEN****1. Sortimentsliste Rüdesheim****Zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)
- Haushaltwaren / Glas / Porzellan
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas

Sortimentsliste Rüdesheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer; Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (09/2018), beschlossen durch den Gemeinderat Rüdesheim am

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Autozubehör / Kraftwagen<sup>2</sup>
- Baumarktsortimente / Baustoffe
- Teppiche und Auslegewaren
- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe<sup>6</sup>
- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Sortimentsliste Rüdesheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer; Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (09/2018), beschlossen durch den Gemeinderat Rüdesheim am

<sup>2</sup> Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie des Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel werden im vorliegenden Fall nicht dem Einzelhandel zugeordnet

## 2. Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>3</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

### **Bäume (ausgenommen Obstbäume):**

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

### **Obstbäume:**

- Walnuss sämlinge	4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

### **Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):**

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

### **Beerenobststräucher:**

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

### **Hecken:**

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

<sup>3</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

**2.1 Pflanzliste 1: Bäume für die Gestaltung der PKW-Stellplatzflächen**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere

**2.2 Pflanzliste 2: Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum caudicola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

**2.3 Pflanzliste 3: Fassadenbegrünung**

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelierie
<i>Parthenocissus spec</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Ausgefertigt:

Rüdesheim den 04.04.2022

Jürgen Popitz  
(Ortsbürgermeister)