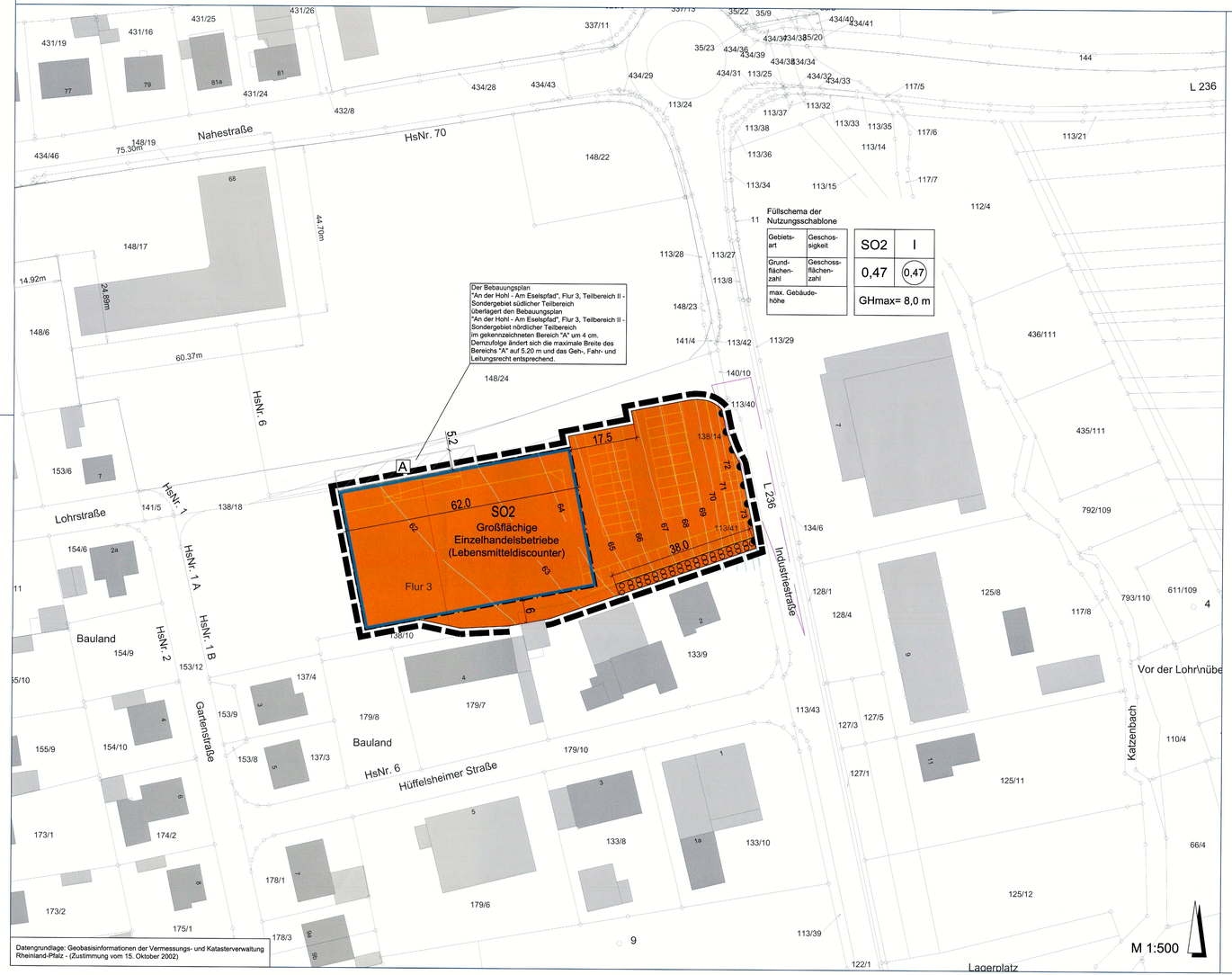
GEMEINDE RÜDESHEIM / NAHE BEBAUUNGSPLAN "AN DER HOHL - AM ESELSPFAD", Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich M 1:500



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO2 — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: 'Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter)'

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,47 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

(0,47) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

GHmax= — Gebäudehöhe als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

61 - 75 — Pegel in dB(A) gemäß DIN 4109

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

Sichtdreieck Schenkellänge 70m (gemäß RASt 06)

Planung Gebäude und Stellplätze; Stand Entwurf 24.12.2022 - S3 PLAN GmbH, Neunkirchen

A — Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Rüdesheim hat am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hohl - Am Eselspfad" beschlossen.

2. **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.01.2017.
Ergänzend erfolgte im Zuge der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes am 02.07.2020 der Hinweis, dass das Planaufstellungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt und daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. **ERSTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:**
3a. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:
Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.07.2020 in der Zeit vom 10.07.2020 bis zum 21.08.2020 öffentlich aus.

3b. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21.08.2020.

3c. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN UND BESCHLUSS ÜBER DEN PLANUNGSFORTGANG
Der Gemeinderat hat, nach vorangegangener Prüfung, gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Und in diesem Zusammenhang sich in gleicher Sitzung dafür ausgesprochen, das Planaufstellungsverfahren in zwei eigenständigen Bebauungsplanungen („An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teilbereich I - Wohnen und „An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet) weiterzuführen.
Zudem wurde beschlossen, das Planaufstellungsverfahren für den hier vorliegenden Bebauungsplan „An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet in ein Vollverfahren zu überführen und in dem Zusammenhang, sowie aufgrund vorgenommener inhaltlicher Änderungen, die Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

4. **ZWEITE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:**
4a. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:
Der Planentwurf für den hier vorliegenden Bebauungsplan „An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teil-bereich II - Sondergebiet" lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2021 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.08.2021 bis zum 06.09.2021 öffentlich aus.

4b. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.09.2021.

4c. BESCHLUSS ÜBER DEN PLANUNGSFORTGANG
Im Zuge der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden weitere raumordnerische Bedenken vorgetragen. Daher hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.2021 dafür ausgesprochen den Bebauungsplan „An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet nochmals aufzuteilen und das Planaufstellungsverfahren in zwei eigenständigen Bebauungsplanungen („An der Hohl - Am Eselspfad", Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet nördlicher Teilbereich und „An der Hohl - Am Eselspfad", Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich) weiterzuführen.
Aufgrund vorgenommener Änderungen und Klarstellungen und aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten der getrennten Planteile hat der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der in seiner Sitzung am 22.12.2021 vorgenommenen Beratung und Würdigung der Stellungnahmen aus dem bisherigen Planaufstellungsverfahren, in seiner Sitzung am 16.03.2023 eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den hier vorliegenden Planungsbereich „An der Hohl - Am Eselspfad", Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich beschlossen.

5. **DRITTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:**
5a. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:
Der Planentwurf für den hier vorliegenden Bebauungsplan „An der Hohl - Am Eselspfad" Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.03.2023 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 11.05.2023 öffentlich aus.

5b. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 11.05.2023.

6. **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:**
Der Gemeinderat hat, nach vorangegangener Prüfung, gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2023 über die im Rahmen der dritten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

7. **SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:**
Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 22.06.2023 als Satzung beschlossen.

Rüdesheim/Nahe, den 17.07.23

(Jürgen Poppitz)
Ortsbürgermeister

8. **AUSFERTIGUNG:**
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Rüdesheim/Nahe, den 17.07.23

(Jürgen Poppitz)
Ortsbürgermeister

9. **BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 27.07.23

(Jürgen Poppitz)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

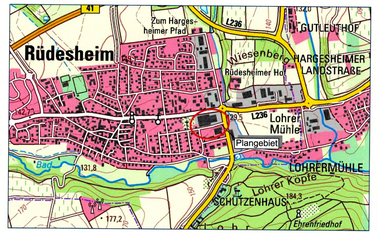
Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 133).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
- **Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes(LSolarGDVO)** in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigefügt.



GEMEINDE RÜDESHEIM / NAHE

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER HOHL - AM ESELSPFAD", Flur 3,
Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich

M 1:500

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
Ptnr. Kl., alle Partner f.Mk. P. Riedel

BBP