



Gemeinde Rüdesheim / Nahe

Bebauungsplan „An der Hohl - Am Eselspfad“ Flur 3, Teilbereich II - Sondergebiet südlicher Teilbereich

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

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

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter)“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig ist

- Großflächige Lebensmitteldiscounter 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 Lebensmitteldiscounter muss mindestens 1.100 m² und darf höchstens 1.300 m² betragen.

- Weiterhin sind zulässig:
 - dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paketautomat),
 - Trafostationen,
 - Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.1.3 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist 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 im Gebiet wird eine Höhe von 128,65 m ü. NHN bestimmt.

2.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Abweichend bzw. ergänzend hierzu sind die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen, untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paketautomat), Trafostationen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern und (Löschwasser-)Zisternen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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)

4.1.1 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.

4.1.2 Pflanzstreifen im Süden

Auf dem Pflanzstreifen im Süden des Plangebietes ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste 2 unter Kapitel D, Punkt D.2.2 zu entnehmen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden. Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Satzungsfassung

5. 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)**5.1.1 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.

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.

Satzungsfassung

- 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 Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m² je Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 192 m² je Gebäude gestattet, darüber hinaus sind je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal drei Firmenlogos als Wandlogo zulässig, ein Einzelelement darf hierbei eine Größe von 11,50 m² nicht überschreiten.
- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Die maximale 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 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Sonstige Hinweisschilder sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche je Ansichtsseite darf 1,50 m² 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. Artenschutzrechtliche und landespflegerische Hinweise

- Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Stellungnahme“ zur Bebauungsplanung „An der Hohl - Am Eselspfad“, BBP PartGmbH, Kaiserslautern, Stand 12/2020) weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der innerörtlichen Lage mit den damit einhergehenden Barriere- und Störwirkungen keine Eignung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten auf. Aus fachgutachterlicher Sicht kann in Anbetracht der Gesamtkonstellation daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen. Eine vorhabenbezogene Betroffenheit besteht somit nicht, weshalb Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht erforderlich werden.
- Anbringung von Nist- und Quartierkästen
Es wird empfohlen Fledermauskästen sowie Nistkästen für Vögel ergänzend im Plangebiet vorzusehen. Der Einflug sollte hierbei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen. Bei einer Befestigung der Nist- und Quartierkästen an einer Hausfassade, sollte zudem darauf geachtet werden, dass diese unterschiedlich besonnt werden; d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
In Anlehnung an den noch nicht in Kraft getretenen § 41a Abs. 1 BNatSchG wird hier empfohlen Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
- Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 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 3 in Kap. D.2.3 erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 m² sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. An den betreffenden Wandflächen sollte mindestens alle vier Meter eine Pflanze gesetzt werden (geeignete Pflanzen können der Pflanzliste 4 in Kap. D.2.4 entnommen werden).
- Reduzierung der Versiegelung
Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf den Stellplatzflächen empfohlen. Die Bereiche der Stellplatzflächen sollten zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Material-

lien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) befestigt werden.

3. Hinweise aus dem schalltechnischen Gutachten

- Sofern zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich andere Betriebsvorgänge als im schalltechnischen Gutachten zum Bauantrag Gewerbepark Rüdesheim „Neubau Edeka und Lidl“, Büro Konzept dB Plus GmbH, Stand 02/2023 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 Schallleistungspegel (Gesamtschallleistungspegel 78 dB(A) erheblich abweichen.
- Die haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen, Rückkühler) müssen durch ein Bauteil mit einem Mindestschalldämmmaß R_w von 20 dB Richtung der Wohngebäude im Bereich der Gartenstraße/Lohrstraße hin abgeschirmt werden (Oberkante des Bauteils entsprechend Firsthöhe des Hauptgebäudes).
- 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 7.00 Uhr und 21.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 6.30 Uhr und bis 21.30 Uhr). Vereinzelt Fahrzeugbewegungen können stattfinden.

4. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

4.1 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.

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

4.3 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.

4.4 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Jedoch handelt es sich bei dem Areal der ehem. Sektkellerei um eine archäologische Verdachtsfläche, da im Bereich des westlich benachbarten Friedhofs eine jungsteinzeitliche Siedlung lag und im 20. Jahrhundert immer wieder Siedlungsgruben dieser Zeit angeschnitten wurden.
Da daher 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 der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten 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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

4.5 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 (Bq/m³) 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 StrlSchG 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-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 03/2023.

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 Radonpotenzial von 18,3 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 Bq/m³ (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).

Satzungsfassung

- 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 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; 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 Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

5. Hinweise zur Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes

- Im Rahmen der Planaufstellung hat die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Bad Kreuznach nachfolgend dargelegte Hinweise abgegeben:
 - Flächen für die Feuerwehr:
 - Gemäß § 15 Abs. 4 LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
 - Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
 - Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
 - Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 LBauO sowie den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 05/2021, Rheinland-Pfalz“ entsprechen.
 - Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
 - Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.
 - Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
 - Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
 - Die in der Richtlinie beschriebenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ sind, soweit sie als ergänzende Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter benötigt werden, adäquat zu befestigen.
 - Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat nach den Maßgaben der Bauaufsicht zu erfolgen.
 - Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel, Ø max. 8 mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
 - 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 erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Satzungsfassung

- Löschwasserversorgung
 - o Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.¹
 - o Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie 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 3222 ist der Vorrang zu geben.
 - o Die Lage von Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 Abs. 2 LBKG (Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz) wird hingewiesen.
 - o Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

6. 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.

7. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen

- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz in Teilen in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“².

Unter ergänzender Berücksichtigung des „Örtliches Hochwasservorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Rüdesheim“ (icon / Barth, Mainz / Wallhausen, 07/2021) ist demzufolge davon auszugehen, dass die östlich angrenzende Industriestraße bei

¹ Nach Mitteilung der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach vom 23.09.2021 kann die geforderte Löschwasservorhaltung bereitgestellt werden.

² Karte 5: Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, 03/2018

einem Starkregenereignis wasserführend wird. Darüber hinaus kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es, infolge des vorhandenen Gewässerprofils des in rund 70 Meter entfernt verlaufenden Katzenbachs, es zu einer Überflutung hierzu nahegelegener Grundstücksbereiche kommen wird können.

- Um ein Eindringen von Wasser in Gebäude zu vermeiden, werden daher Maßnahmen zum Eigenschutz (Eigenvorsorge) angeraten. Insbesondere sollte auf eine ausreichende Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und des Einstiegs von Kellertreppen geachtet werden. Auch die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte - nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes - angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freifächengestaltung integrierbar.

8. 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).

Satzungsfassung

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 / Kraftwagen³
- Baumarktsortimente / Baustoffe
- Teppiche und Auslegewaren
- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe⁶
- 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

³ 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. 4⁴ (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 m² 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):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss-Sämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größerer Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 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.

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 monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere

⁴ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

2.2 Pflanzliste 2: Pflanzstreifen im Süden**Bäume 2. Ordnung**

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2.3 Pflanzliste 3: 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 cauticola</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

2.4 Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

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

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis in Sorten

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera henrii

Jelängerjelier

Parthenocissus spec

Wilder Wein

Rosa spec.

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 17.07.23



Jürgen Popp
(Ortsbürgermeister)