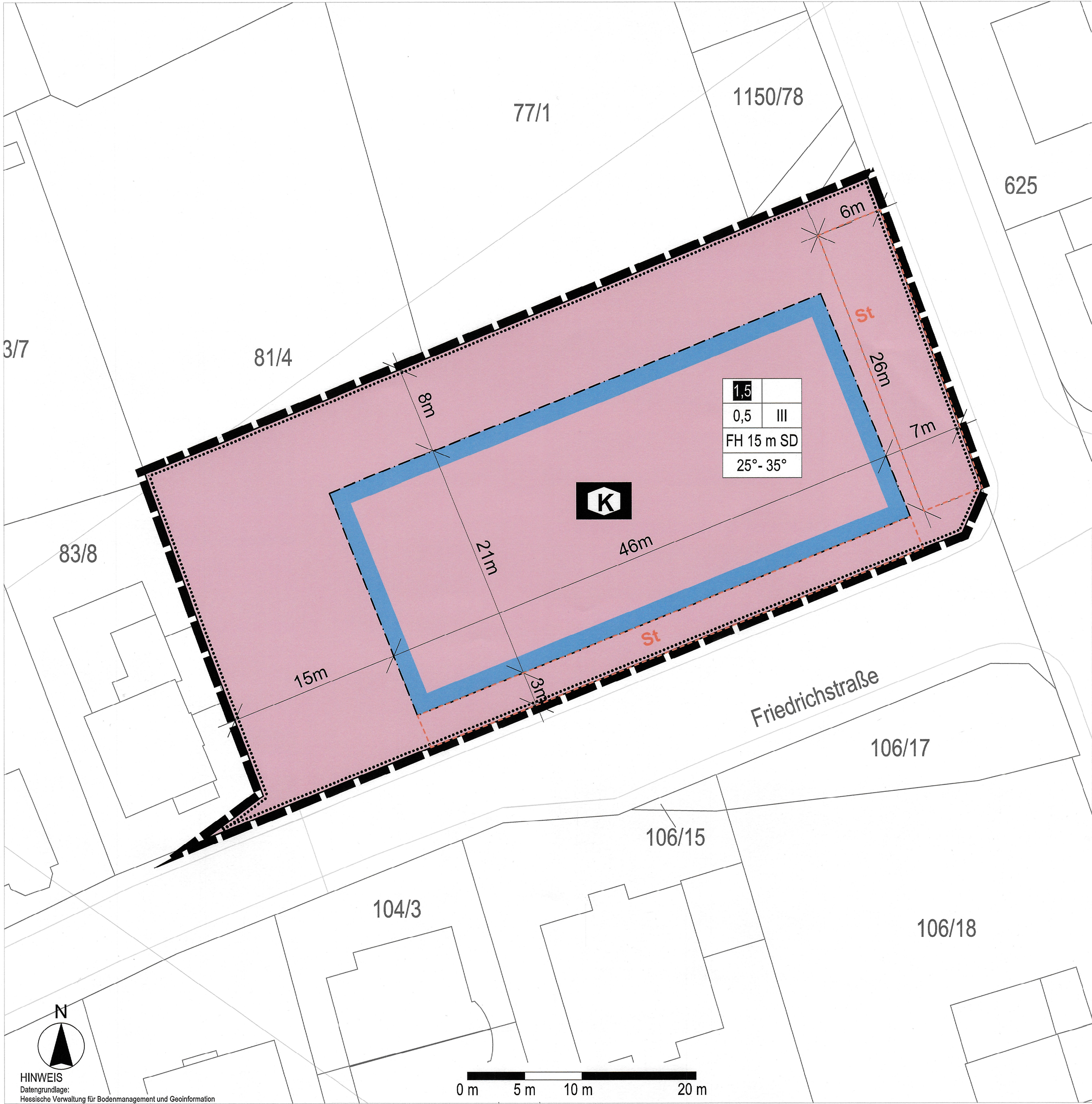


Bebauungsplan "Am Römerhang-Ost"
Rüdesheim am Rhein

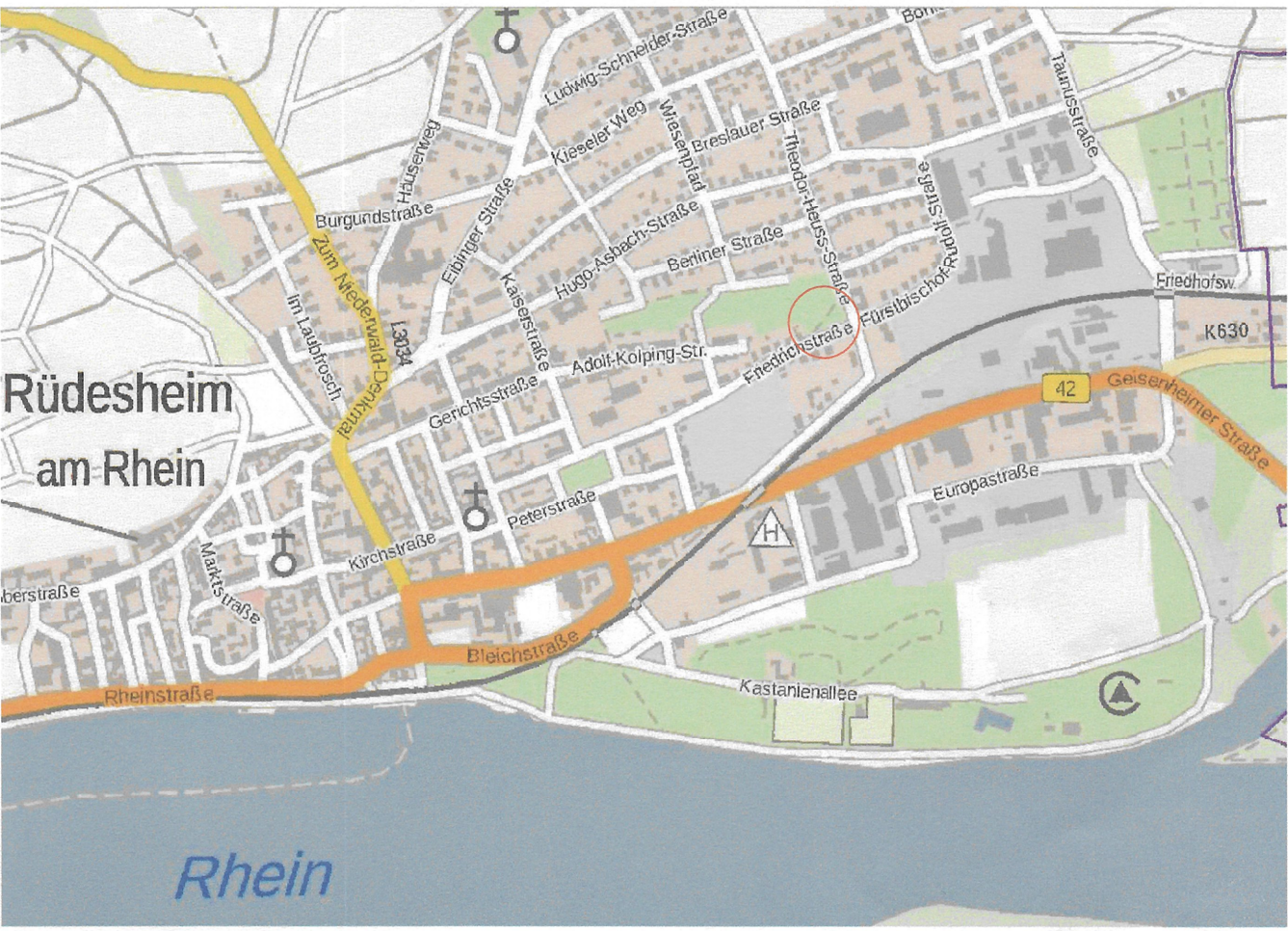


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1,5 Geschossflächenzahl (GFZ), s. Textliche Festsetzungen
0,5 Grundflächenzahl (GRZ), s. Textliche Festsetzungen
III Anzahl der Vollgeschosse, s. Textliche Festsetzungen
FH 15 m max. Firsthöhe in m s. Textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Gemeinbedarfsflächen
K Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte oder KITA)
- Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St Stellplätze
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- SD Zulässige Dachform: Satteldach
- 25-35° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Römerhang-Ost“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo am 21.04.2022.

Rüdesheim am Rhein, 25.02.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 03.02.2022 wurde unter ausdrücklichem Hinweis auf § 3 (2) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet und die Offenlage nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Rüdesheim am Rhein, 07.02.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Römerhang-Ost“ in der Fassung Mai 2022, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) in der Zeit von 30.06.2022 bis 29.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich geäußert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 23.06.2022 im Rheingau Echo bekannt gemacht worden.

Rüdesheim am Rhein, 02.08.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 29.06.2022 gemäß § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Rüdesheim am Rhein, 07.07.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rüdesheim am Rhein, 05.09.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

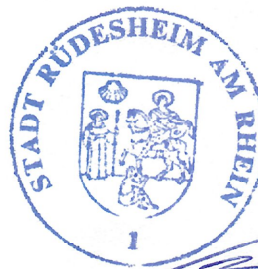
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Römerhang-Ost“ und die Begründung in der Sitzung vom 01.09.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rüdesheim am Rhein, 05.09.2022 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 25.05.2023 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt einen Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist ferner auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.05.2023 in Kraft getreten.

Rüdesheim am Rhein, 26.05.2023 (Siegel) Klaus Zapp (BM)

Auftraggeber: Stadt Rüdesheim am Rhein		 DLA DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN. Bittkau-Bartfelder - Partner mbB Tausenstr. 47 65183 Wiesbaden Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88 www.dielandschaftsarchitekten.de info@dielandschaftsarchitekten.de
Projekt: Bebauungsplan "Am Römerhang-Ost"	Plan-Nr.:	1
	Maßstab:	1:250
Planinhalt: Bebauungsplan	Plangröße:	A1
	Datum:	März 2023
Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadtverordneten- versammlung am 01.09.2022		



Klaus Zapp (BM)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß und Bauweise der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16, § 17, § 22 und § 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Zahl der Vollgeschosse. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist zulässig.

Es wird auf die differenzierte Festsetzung der Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist für sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Planeintrag ist zu entnehmen, dass es sich um eine Kita handelt. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kita mit den ihr zugeordneten Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude zu Betreuungszwecken von Kindern (Kindertagesstätte) einschließlich aller für den Betrieb notwendigen Funktionsräumen und -flächen
- sonstige untergeordnete, bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen,
- die der Zweckbestimmung dienenden Spiel- und Freizeitanlagen
- Stellplätze nur auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen.

3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Planbereich ist das anfallende Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung (z.B. über Mulden, Rigolen oder Zisternen) zu speichern bzw. zurückzuhalten. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 37 (4) HWG als Brauchwasser weiterzuverwenden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern und notfalls in die örtliche zentrale Wasserentsorgung einzuleiten. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 28a und 28b BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen auf dem Baugrundstück

Im Planbereich sind sechs Bäume (Mindestqualität Stammumfang 18/20) unter Berücksichtigung der Pflanzliste (Kapitel II A) 4.1) anzupflanzen. Bei Abgang sind diese durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2 Pflanzenartenliste

Bäume	
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	
Acer platanoides	Silber-Ahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Acer saccharum	Zucker-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier laevis	Kahle-Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume: Prunus, Pyrus, Sorbus, Malus in Arten + Sorten

5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Planbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zu gestalten.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Befestigte Freiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke wie Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als versickerungsfähige Flächen anzulegen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerpflaster, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.ä.).

6.2 Umweltbaugliederung

Bei Gehölzbeseitigungen und der Freimachung der Baufelder ist zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG eine Umweltbaugliederung erforderlich. Bereits zur Vorbereitung der Gehölzbeseitigungen bzw. der Baufeldfreimachung sind vor Ort die betreffenden Bäume, Gehölze und Vegetation sowie sonstige potenzielle Habitate auf Besatz von Vögeln, Fledermäusen oder anderen geschützte Tierarten durch Fachkundige zu untersuchen. Dies dient der Einschätzung, ob die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren besteht. Ist eine Gefahr gegeben, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger konkrete Vermeidungsmaßnahmen (gegebenenfalls auch vorgezogene CEF-Maßnahmen) festzulegen.

6.3 Nachhaltige Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (Amber-LED, Natrium Hochdruck-lampen) mit einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin (Lichtfarbe warm-weiß) mit vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, Upward Light Ratio ULRO), welche kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Das Anstrahlen von Fassadenbegrünung und Bäumen ist zu vermeiden.

Es sollen nur geringe Lichtmengen verwendet werden (5 bis 7,5 Lux).

Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzenden Grundstücksflächen mit Bodenschluss zu versickern. Auf eine wasserdruchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

6.4 Nisthilfen für Baum-, Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermäuse

Für den Verlust von Bäumen und potentiellen Niststandorten ist ein Ausgleich mit Nist- oder Quartiershilfen für Bäume, Höhlen oder Nischenbrüter bzw. für Fledermäuse als Ersatz in einem zeitlich vorgezogenen Zeitraum im Geltungsbereich bzw. räumlicher Umgebung durch den Grundstückseigentümer anzubringen. Für je zehn gerodete Bäume ist jeweils eine Nist- oder Quartiershilfe anzubringen. Zusätzlich sind in jedem neu errichteten Gebäudekörper mindestens zwei künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse vorzusehen bzw. einzubauen.

6.5 Schutz vor Vogelschlag

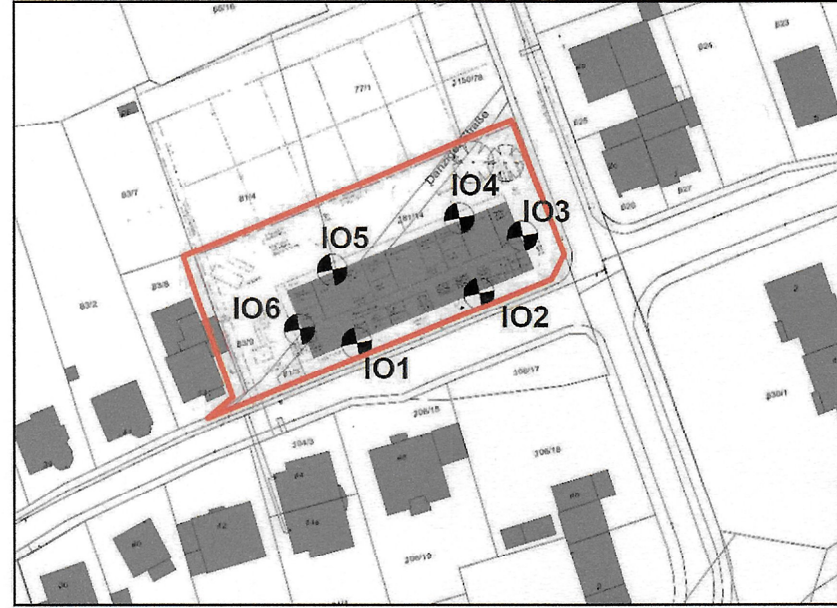
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in den straßenseitigen Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² ausschließlich der Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zuzulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern. Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten.

7 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen zu dimensionieren.

Die resultierenden Außenlärmpegel gehen aus dem Gutachten T4158 des TÜV Hessen (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans) hervor, siehe Tabelle 7 des Gutachtens (Spalten La,res dB(A) Tag/Nacht). Hierbei können die Immissionsorte jeweils als repräsentativ für die jeweilige Fassade angesehen werden. Die Pegel für die Nacht sind für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer) heranzuziehen. Die Tagespegel gelten für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume.

Die Immissionsorte aus Tabelle 7 des Gutachtens sind in der folgenden Karte eingetragen.



Für alle Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämm-Lüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 35° zulässig. Dachendeckungen sind nur in roten und grauen Tönen zulässig. Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Baukörper und Fassade

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen oder Holz zulässig. Platten, künstliche Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind ebenso wie Holzstämmen (Blockhäuser) unzulässig. Ausnahmeweise sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen andere Fassadenoberflächen zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken mit integriertem Drahtgeflecht oder als Zäune aus Holz oder Metall mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Es wird eine Höhe von max. 1,6 m empfohlen. Die nachbarschaftsrechtlichen Regelungen sind zu beachten. Hinweis

C) Hinweise

1 Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2 Dachbegrünung

Aufgrund des festgesetzten Satteldachs ist eine Dachbegrünung wegen des Neigungswinkels nicht oder nur eingeschränkt möglich, weshalb sie hier nicht festgesetzt ist. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Die Artenzusammensetzung ist aus heimischen und klimangepassten Pflanzenarten zu wählen und nach den Standortigenschaften auszurichten.

3 Besonderer Artenschutz

Es sind die § 19 und § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von besonders oder streng geschützten Arten sind Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) und mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Vorab sind die Gehölze auf Vorkommen von Arten zu untersuchen und es ist sicherzustellen, dass sich keine Arten in den Gehölzen befinden.

4 Bodenschutz und Denkmalschutz

Im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub wird auf die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial) sowie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten) verwiesen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte), Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten Bodendenkmäler oder andere Funde festgestellt werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 (3) HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Rüdesheim am Rhein oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis erfolgen.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65183 Wiesbaden zu melden.

5 Leitungsschutz

Gemäß DIN 18920 müssen tiefverwurzelte Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

6 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. §9(4)BauGB i.V.m. §81(3) HBO zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig, was mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

7 Satzungen der Stadt Rüdesheim am Rhein

Es sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüdesheim am Rhein zu beachten.

Baumfällungen sind nur mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

8 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG

Es sind die Bundesgesetze zu beachten. Aus dem GEIG ist insbesondere der § 7 zu beachten:

Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.