



„Am Römerhang-Ost“

Begründung und textliche Festsetzungen

März 2023

Aufgestellt:
August 2022

DLA DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.
STADTPLANER UND INGENIEURE.
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: - 88
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1	Aufgabe und Anlass	3
2	Lage, Geltungsbereich, Größe und Topografie	4
3	Planungsrechtliche Situation	5
4	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	6
5	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	7
5.1	Grundstücksfläche	7
5.2	Verkehrliche Anbindung	10
5.3	Altlasten und Kampfmittel	10
5.4	Lärmimmissionen	10
6	Kosten	12
II.	Textliche Festsetzungen	13
A)	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1	Maß und Bauweise der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	13
2	Gemeinbedarfsfläche	14
3	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
4	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	15
4.1	Anpflanzen von Bäumen auf dem Baugrundstück	15
4.2	Pflanzliste	15
5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik	15
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.1	Befestigte Freiflächen	16
6.2	Umweltbaubegleitung	16
6.3	Nachhaltige Außenbeleuchtung	16
6.4	Nisthilfen für Baum-, Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermäuse	17
6.5	Schutz vor Vogelschlag	17
7	Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume	17
B)	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18

1	Gestaltung baulicher Anlagen	19
1.1	Dächer.....	19
1.2	Baukörper und Fassaden	19
2	Einfriedungen.....	19
C)	Hinweise	20
1	Niederschlagswasser	20
2	Dachbegrünung	20
3	Besonderer Artenschutz	20
4	Bodenschutz und Denkmalschutz	20
5	Leitungsschutz	21
6	Ordnungswidrigkeiten.....	21
7	Satzungen der Stadt Rüdesheim am Rhein.....	21
8	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG	21

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 AUFGABE UND ANLASS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüdesheim am Rhein hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Römerhang-Ost“ - Neue Kita, Friedrichstraße/Theodor-Heuss-Straße - gefasst. Hierbei soll aus der bestehenden öffentlichen Park- und Grünanlage eine Kita (Kindertagesstätte), also eine Gemeinbedarfsfläche, entwickelt werden.

Der bisherige und rechtskräftige Bebauungsplan „Am Römerhang“ aus dem Jahre 1976 sieht hier eine öffentliche Park- und Grünanlage vor.

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Römerhang“ aus dem Jahre 1976



2 LAGE, GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND TOPOGRAFIE

Das Planungsgebiet befindet sich in Rüdeshcim an der Ecke Theodor-Heuss-Straße und Friedrichstraße. In dem Bereich des Planungsgebietes liegt der Fußgänger-Weg Danziger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rüdeshcim, Flur 13, Flurstücke 77/1, 78/4, 81/3, 81/4, 83/9, und 181/14 im Bereich Friedrichstraße Ecke Theodor-Heuss-Straße. Sämtliche vorgenannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rüdeshcim am Rhein.

Die Gesamtfläche des Planungsbereichs umfasst ca. 2.165 m². Das Gebiet befindet sich hinsichtlich der Höhenlage zwischen ca. 95-98 m über NN und dessen Topografie fällt in Richtung Süd-Westen um bis zu 3,0 m ab.

Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet)



3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Fläche war zunächst für einen möglichen Tunnelausbau der Deutschen Bahn freigehalten worden. Dass ein Tunnelausbau noch realisiert wird, ist unwahrscheinlich, nachdem der Bund seine Zusage zurückzogen hat, einen Teil der Kosten zu übernehmen. Auch die aktuelle städtische Beschlusslage sieht kein Freihalten der öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplans „Am Römerhang“ für einen Eisenbahntunnel vor. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll die nachrichtliche Darstellung der Tunneltrassen nicht mehr enthalten.

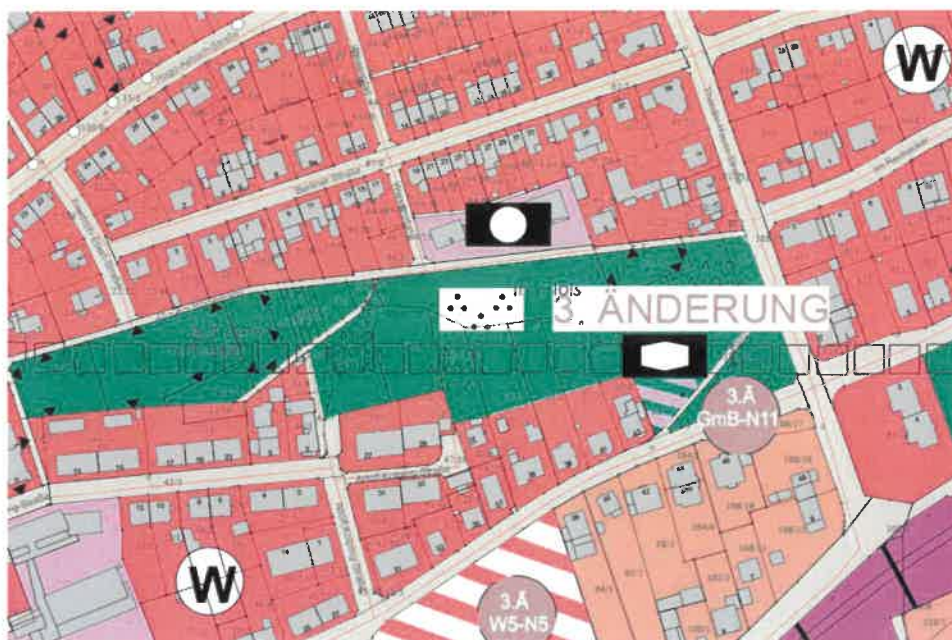
Für die Entwicklung der Stadt Rüdeshheim am Rhein wird im Regionalplan Südhessen 2010 die Aussage getroffen, dass die Stadt Rüdeshheim am Rhein im Zentralen-Orte-System ein eigenständiges Mittelzentrum bildet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des regionalen Grünzugs und ist als Vorranggebiet Siedlung dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 1973 ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche ausgewiesen. Im aktuell wirksamen FNP von 2019 (3. Änderung vom 15. August 2019) ist das Plangebiet als Grünfläche geführt. Auf dem südwestlichen Teil des Plangebiets ist bereits eine Planzeichnung zur Planung einer Gemeinbedarfsfläche vorhanden.

Der wirksame Landschaftsplan von 1998 stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Es sind keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (3. Änderung 2019) der Stadt Rüdeshheim am Rhein (Stadt Rüdeshheim a. R.)



4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum geplanten Bau der neuen Kita. So soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und der konkrete Bedarf im Rüdeshheimer Stadtbereich abgedeckt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche sind wesentlich kleiner als 20.000 m², auch mit dem im Zusammenhang stehenden eventuell möglichen Bebauungsplan „Am Römerhang“. Da es sich bei dem zu Grunde liegenden Vorhaben um den Neubau einer Kita handelt, wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird laut Gesetz abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

5 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND GEGENWÄRTIGER BESTAND

5.1 Grundstücksfläche

Das Planungsgebiet wird insbesondere durch die Danziger Straße geprägt. Die Danziger Straße ist ein Fußgänger-Weg, der die Friedrichstraße und Theodor-Heuss-Straße abkürzend verbindet. Nördlich und südlich befinden sich Grünflächen, wobei der südliche Bereich parkähnlich gestaltet und mit 13 großkronigen Bäumen bestanden ist. Der nördliche Bereich besteht aus einer Mähwiese, die weitgehend eingezäunt ist und vereinzelt Obst- und Heckengehölze aufweist. Gemäß hessischer Kompensationsverordnung lassen sich im Planungsgebiet im Wesentlichen drei Nutzungs- bzw. Biotoptypen (siehe Abb. 4) unterscheiden.

Abbildung 4: Nutzungs- bzw. Biotoptypen im Planungsgebiet (Winter 2021)

Bestand: Biotoptypen gem. Kompensationsverordnung Hessen

-  04.110 Einzelbaum, standortgerecht
-  10.510 Asphaltweg
-  11.221 Strukturarme Grünanlage



Der Vegetationsbestand ist aufgrund der intensiven Pflege auf diesem kleinen Planungsgebiet nicht sehr vielfältig und eher als artenarm zu bezeichnen. Die 13 Einzelbäume auf der südlichen Seite der Danziger Straße sind standortgerecht, befinden sich in einem mittleren Alter von ca. +50 Jahren und weisen Kronendurchmesser zwischen 7-12 m auf. Ein Baum ist als abgängig zu bewerten. Bei den vorhandenen Baumarten handelt es sich u.a. um eine Hainbuche (*Carpinus betulus*), eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*), eine Winterlinde (*Tilia Cordata*), drei Birken (*Betula pendula*), zwei Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), drei Blauglockenbäume (*Paulownia tomentosa*) und eine Kirsche (*Prunus avium*) (siehe Abb. 5 bis 7).

Abbildung 5: Nördlich der Danziger Straße (Winter 2021)



**Abbildung 6: Blick auf das Planungsgebiet von Südwest nach Nordost (rechts Friedrichstraße)
(Winter 2021)**



Abbildung 7: Öffentliche Grün- und Erholungsfläche Theodor-Heuss-Str. Ecke Friedrichstr. und südl. Danziger Straße (Spätsommer 2021)



An das Planungsgebiet nordöstlich angrenzend befindet sich auf der öffentlichen Grünfläche ein zur Theodor-Heuss-Straße ausgerichtetes Gedenkkreuz (siehe Abbildung 8). Voraussichtlich wird diese Fläche nicht von der Planungsmaßnahme betroffen.

Abbildung 8: Gedenkkreuz in Öffentliche Grün- und Erholungsfläche Danziger Straße Ecke Theodor-Heuss-Str. (Spätherbst 2021)



5.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt primär über die Theodor-Heuss-Straße und über die Friedrichstraße. Entlang dieser Straßen gibt es ebenfalls ruhenden Verkehr. An der Theodor-Heuss-Straße befindet sich die Bushaltestelle „Im Rechacker“.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Die Auswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat ergeben, dass sich das Gelände des Bebauungsplanes Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Auf den Flächen des Bebauungsplans ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5.4 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Belange wurden vom TÜV Hessen mit dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan „Am Römerhang“ in Rüdesheim“ untersucht.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage (Anlage I; Gutachten Nr. T-0004158 TÜV Hessen 2022) beigelegt.

Es wurde u.a. untersucht, inwiefern das Plangebiet durch Gewerbelärm von angrenzenden Betrieben belastet ist. Dabei sind als nächstgelegene Betriebe ein kleiner Hof-Laden des Weingutes Leitz in der Theodor-Heuss-Straße und eine katholische Kindertagesstätte oberhalb der Straße Am Römerhang Betrachtungsgegenstand. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der Entfernung keine relevanten Geräuschbelastungen durch Gewerbebetriebe im Plangebiet zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist von Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Südlich des

Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 3507. Im Tageszeitraum ist mit keiner erhöhten Geräuschbelastung zu rechnen, jedoch treten im Nachtzeitraum an drei der im Gutachten angenommenen Immissionsaufpunkte höhere Schienenverkehrslärmimmissionen auf. Für die unteren Geschosse EG und 1. OG ist die Nachtzeit jedoch zu vernachlässigen, da diese durch den Regelbetrieb der Kindertagesstätte ausschließlich tagsüber genutzt werden sollen.

Ebenfalls südlich verläuft die Bundesstraße B42, die ebenso wie die direkt an das Plangebiet anliegenden Straßen Friedrichstraße und Theodor-Heuss-Straße das Plangebiet mit Straßenverkehrslärm beaufschlagen. Die Berechnungen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem Gutachten zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der südöstlichen und nordöstlichen Fassade ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Im Vergleich zum Schienenverkehr wird das Plangebiet durch den Straßenverkehr tagsüber höher belastet. In Addition werden die genannten Orientierungswerte und Grenzwerte tagsüber und nachts teilweise überschritten. Daraus wird erforderlich, dass schutzbedürftige Innenwohnbereich sowie schutzbedürftige Außenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden müssen. Aus diesem Grund sind im vorliegenden Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume festgesetzt.

Weiterhin wurden die Geräuschimmissionen, die durch den zukünftigen regelmäßigen Betrieb der Kindertageseinrichtung in der Wohnnachbarschaft verursacht werden, untersucht. Seltene Ereignisse, wie z.B. Elternabende oder Kindergartenfeste, wurden nicht betrachtet.

Stattdessen wurden gezielt die relevanten Geräuschvorgänge im Freien, durch Pkw-Parkbewegungen, durch Kommunikationsgeräusche im Freien und durch das Kinderspiel auf den dafür vorgesehenen Freiflächen betrachtet. Es wurden Berechnungen nach den Modalitäten der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vorgenommen.

An allen der im Gutachten angenommenen Immissionsaufpunkte werden die zulässigen Immissionsrichtwerte bzgl. der Geräuschvorgänge im Zusammenhang mit der Ankunft und Abholung der Kinder sowie der Andienung mit Kleinlieferwagen unterschritten. An dem westlichen Immissionsaufpunkt an dem Wohnhaus der Friedrichstraße 43 und den nördlichen Immissionsaufpunkten an der geplanten Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzung der Außenspielfläche überschritten werden. Um dies zu verhindern, wären Lärmschutzwände von 4 – 5 m Höhe an der Nord- und an der Westseite des Plangebiets notwendig.

Nach § 22 Abs. 1a BImSchG gilt hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen von Einrichtungen für Kinder folgendes:

Die „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen

dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Dementsprechend sind keine Lärmschutzwände notwendig. Im Gutachten wird jedoch empfohlen, bei der Auswahl der technischen Spielgeräte und deren Anordnung auf den Freiflächen auch schalltechnische Gesichtspunkte zu beachten. Weiter wird empfohlen, den Regelbetrieb der Anlagen wie vorgesehen auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr einschließlich dem Zu- und Abgang von Personen und der Parkbewegungen zu beschränken. Um die Lärmbelastung der Kinder und auch der ErzieherInnen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, wird empfohlen, bei der Auslegung der Gruppenräume einschließlich der Spielfläche, der Bewegungsräume und Speiseräume die Anforderungen an die Raumakustik aus der DIN 18041 zu beachten.

6 KOSTEN

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel werden von dem jeweiligen Vorhabenträger aufgebracht.

II. 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.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgte eine Orientierung an der angrenzenden Bebauung sowie an der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche.

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

Das oberste Vollgeschoss und das Dachgeschoss sollen als Wohnungen für Mitarbeiter der Kindertagesstätte dienen.

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

Die überbaubare Fläche ist bereits durch Baugrenzen ausreichend definiert.

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.

Für eine Kindertagesstätte sind ggf. Nebenanlagen wie Abstellanlagen für Kinderwagen oder Fahrräder, Gerätehütten, Spiel- und Klettergerüste o. Ä., außerhalb des Baufensters erforderlich.

2 GEMEINBEDARFSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist zu sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Planzeichnung 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.

Grundsätzlich sind in auch in anderen möglichen Arten der baulichen Nutzung Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Um Konflikte zu vermeiden, ist es sinnvoll, hierzu eigene Grundstücke auszuweisen und diese nicht innerhalb der dem Wohnen vorbehaltenen Grundstücke zu entwickeln. Die Lage des Grundstückes erlaubt es, aus drei Richtungen angefahren zu werden. Es werden den Mitarbeitern der Kindertagesstätte Stellplätze in ausreichender Anzahl zugeordnet.

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. 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.25a und 25b 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.

Die Festsetzung dient der Aufwertung der Vegetation. Die Pflanzung der sechs Bäume ist zur Verbesserung des Gebietscharakters und zum Ausgleich von Eingriffen durchzuführen.

4.2 Pflanzliste

Bäume

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

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.

Die Festsetzung sieht vor den Ausbau der regenerativen Energien zu unterstützen und dabei das Welterbe Oberes Mittelrheintal nicht zu beeinträchtigen.

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 Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als versickerungsfähige Flächen anzulegen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerplatten, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.a.).

Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu versickern. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

6.2 Umweltbaubegleitung

Bei Gehölzbeseitigungen und der Freimachung der Baufelder ist zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG eine Umweltbaubegleitung 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 Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin (Lichtfarbe warm-weiß) mit vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, Upward Light Ratio ULR=0), 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).

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 Baum-, 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

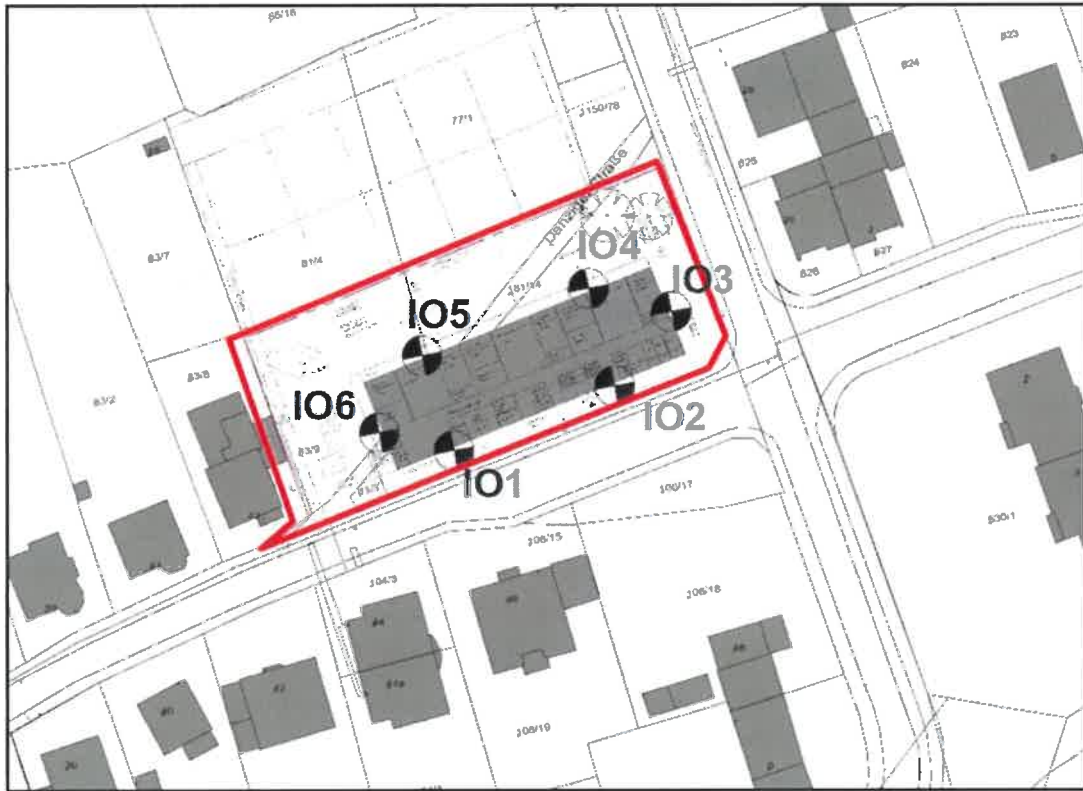
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in den straßenseitigen Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² ausschließlich der Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich 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 T0004158 des TÜV Hessen (Anlage I zur Begründung des Bebauungsplans) hervor, siehe Tabelle 7 des Gutachtens (Spalten L_{a,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 Tagpegel 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 Schalldämmlüfter). 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.

Das Plangebiet wird durch Schienenverkehr und durch Straßenverkehr belastet (s. Kapitel 5.4 und Anlage I). In Addition werden Orientierungswerte und Grenzwerte tagsüber und nachts teilweise überschritten. Daraus wird erforderlich, dass schutzbedürftige Innenwohnbereich so schutzbedürftige Außenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO (3))

1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

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

1.2 Baukörper und Fassaden

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen oder Holz zulässig. Platten, künstliche Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind ebenso wie Holzstämmen (Blockhäuser) unzulässig. Ausnahmsweise 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.

C) HINWEISE**1 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 klimaangepassten Pflanzenarten zu wählen und nach den Standorteigenschaften 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/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu melden.

5 LEITUNGSSCHUTZ

Gemäß DIN 18920 müssen tiefwurzelnnde 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.

Anlagenverzeichnis

Anlage I: Gutachten Nr. T 0004158 „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan „Am Römerhang“ in Rüdelsheim“ TÜV Hessen 2022