



König & Partner
Ingenieure PartG mbB

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

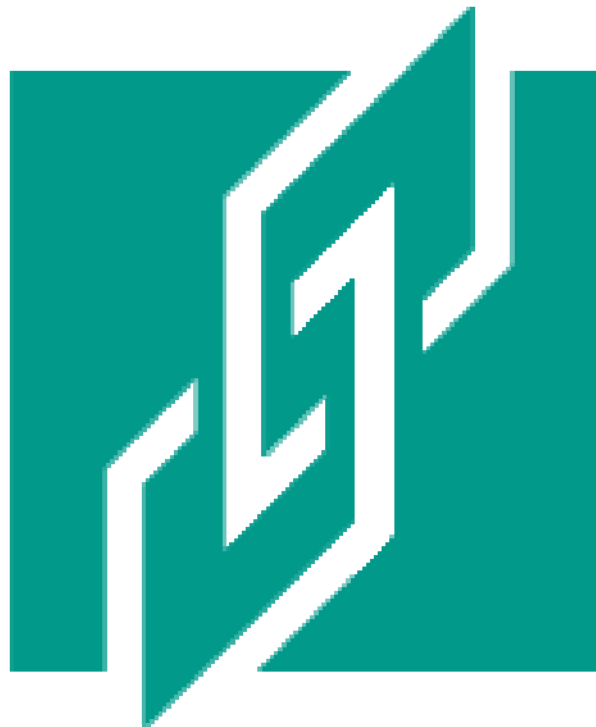
DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@koenig-partg.de
- Web: www.koenig-partg.de

1. Änderung des Bebauungsplanes **“Ranselberg“**

nach § 13 BauGB

Lorch
Flur 26 - Flurstück 22/20
vom Juli 2024



VORENTWURF



König & Partner
Ingenieure PartG mbB

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

■ Telefon: 06722/9957-0
■ Fax: 06722/9957-90
■ E-Mail: info@koenig-partg.de
■ Web: www.koenig-partg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Änderung des Bebauungsplanes „Ranselberg“ vom Juli 2024

Vorhaben:	1. Änderung des Bebauungsplanes „Ranselberg“	
Liegenschaft:	Gemarkung:	Lorch
	Flur: 26	Dietrich-Bonhoefferstr. 2
	Flurstück: 22/20	65391 Lorch am Rhein
Planungsträger:	Stadt Lorch am Rhein	
	Wisperstr. 2	65391 Lorch am Rhein
Planung:	Ingenieur Büro	König & Partner
		Dechaneyst. 15
		65385 Rüdesheim

Inhalt:

- 1) **Auszug aus der Liegenschaftskarte** mit Einzeichnung des Geltungsbereichs
- 2.) **Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan** mit Einzeichnung des Geltungsbereichs
- 3) **Planzeichnung**
Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- 4) **Legende der baurechtlichen Festsetzungen** / Ergänzungen zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan
- 5) **Begründung und Erläuterungsbericht** Punkte 1-10
(siehe gesondertes Inhaltsverzeichnis)
- 6) **Fotodokumentation Bestand**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 14.06.2024

Antrag: 202580208-1

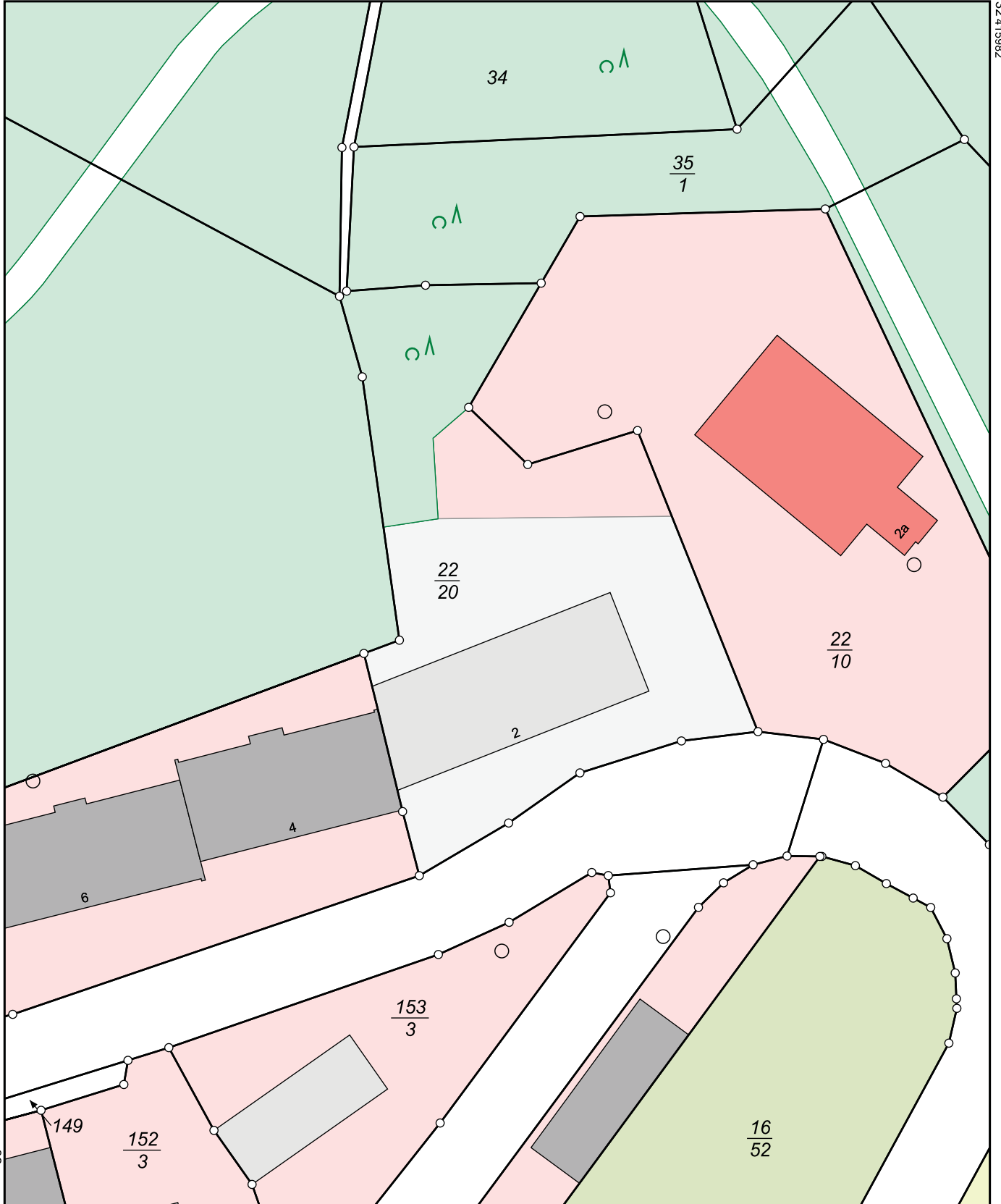
AZ: 24-B008

Flurstück: 22/20
Flur: 26
Gemarkung: Lorch

Gemeinde: Lorch
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5545498

32.415982



32.415982

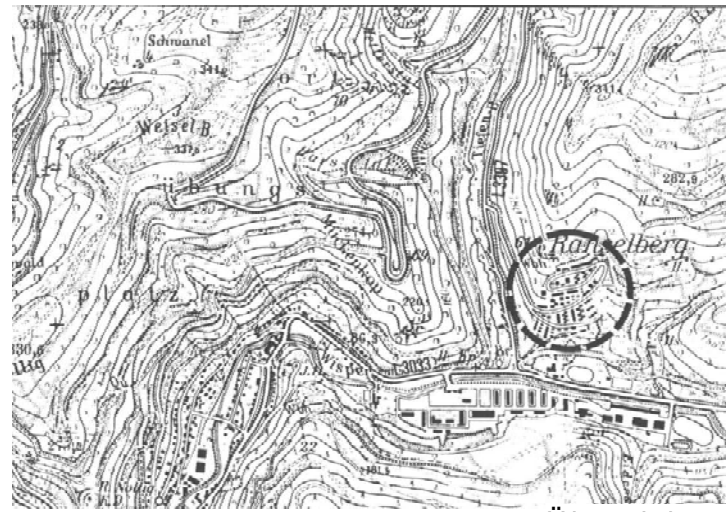
5545388

0 5 10 15 Meter

Maßstab 1:500

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg nach §13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren für das Flurstück 22/20, Fl. 26, Gemarkung Lorch



Übersichtsplan - ohne Maßstab

Teil A Planzeichnung
Zeichenerklärung und Rechtsgrundlagen

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	BAUWEISE, BAUGRENZE §22 Abs. 2 Bau NVO Geschlossene Bauweise §23 Abs. 1 und 3 Bau NVO
	Baufenster
	Grenze Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes §9 Abs. 7 BauGB
	Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen §9 (7) BauGB Bestehende Bebauung
	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
	Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Auf dem Flurstück 22/20 gilt eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen.
Die Bebauung ist mit einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 1.2 einzuhalten.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
geschlossene Bauweise, mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten
- Grünordnung §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Grünfläche ist als privates Gartengrundstück anzulegen und zu unterhalten.
Gemäß §13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das Höhenmaß regelt sich auf Grund der Einhaltung der Abstandsflächen.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb des Baufensters zulässig.

5. Entwässerung
Anschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser sind auf dem beplanten Gebiet vorhanden.

Regen-/Oberflächenwasser:
Gemäß dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Ranselberg" - Textliche Festsetzungen, Punkt 9 sind bei Neubauten / grundlegender Sanierung Zisternen in einer Größenordnung von 25l/m² projizierter Dachfläche vorzusehen.

B. Sonstige Festsetzungen

- Dachform und Neigung
Für das geplante Gebiet sind Pult- oder Satteldächer mit 15° bis 35° zulässig, wenn die Firsthöhe unter 4,20m ab OK RFB des obersten Vollgeschosses liegt.
Solar- oder Photovoltaikanlagen, bis zu 70% der Dachfläche sind zulässig.
Ebenso ist die Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser (Brauchwasserkreislauf im Haushalt) zulässig.
- Garageneinfahrten und Zuwege sind mit offenen Stoßfugen und damit regenwasserdurchlässig herzustellen.

Präambel

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Lorch am Rhein über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ranselberg" im Flur 26 - Flurstück 22/20, Gemarkung Lorch bestehend aus

Planzeichnung Teil A

Textliche Festsetzungen Teil B

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176).

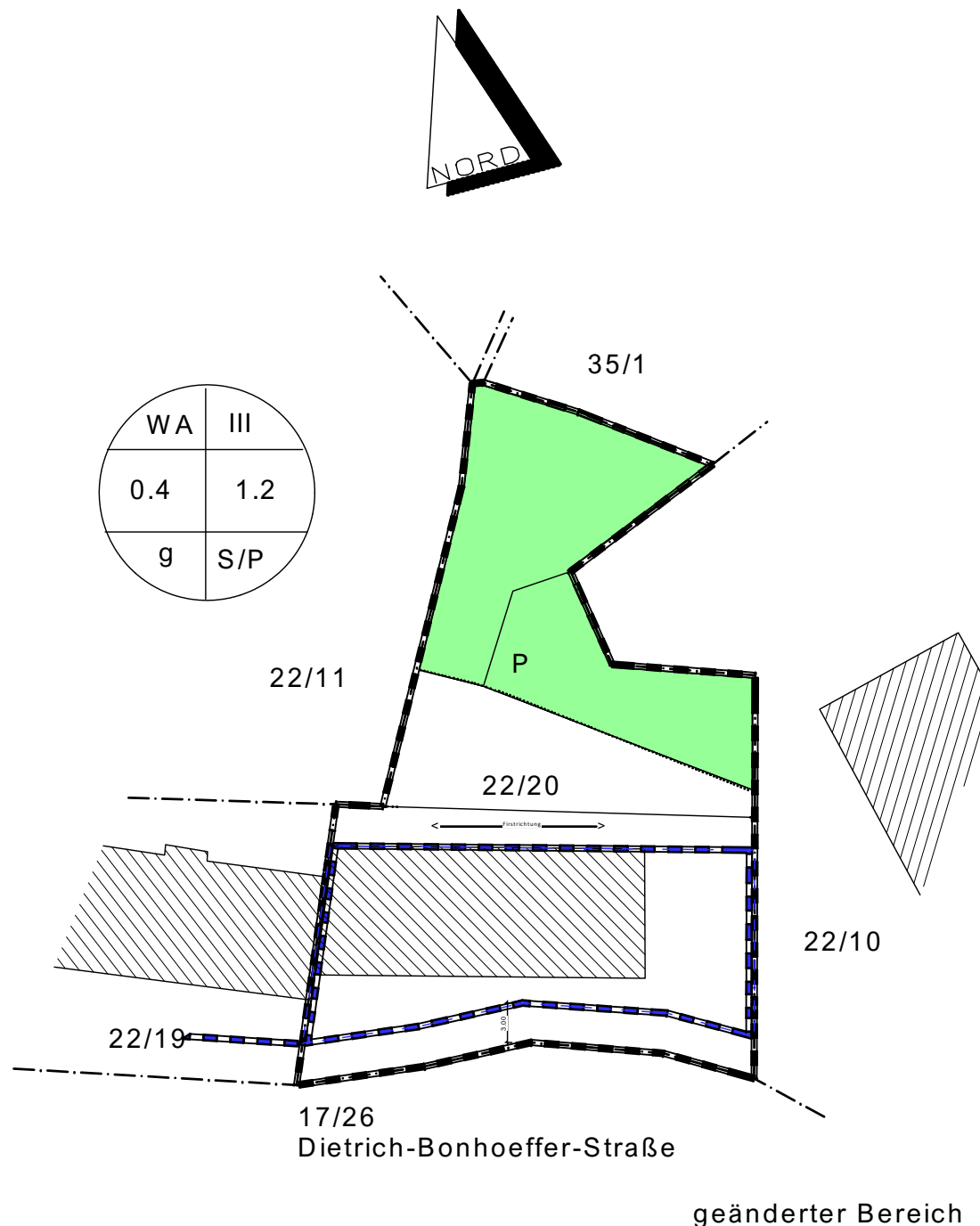
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) (GVBl. S. 728).



Bebauungsplan "Ranselberg" ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch am Rhein hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ranselberg" beschlossen. Es wurde das Verfahren gemäß §2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 BauGB angewandt.

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs.1 BauGB erfolgte am _____
Ebenso die Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.

AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES NACH §3 ABS.2 BAUGB

Die gemäß §3 Abs.2 BauGB vorgesehene Unterrichtung der Öffentlichkeit in Verbindung mit §13 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH §4 ABS.2 BAUGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB mit Schreiben vom _____ eingeleitet mit Fristsetzung zum _____.

SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß §91 HBO und §7 HGO die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.
Aufgrund des §1 Abs.1 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Lorch am Rhein, Datum _____

Ivo Reißler

gezeichnet Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein. Das für eine Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Lorch am Rhein, Datum _____

Ivo Reißler

gezeichnet Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ranselberg" gemäß §10 Abs.3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß §7 HGO erfolgte am _____

Lorch am Rhein, Datum _____

Ivo Reißler

gezeichnet Bürgermeister

bearbeitet tl
Blatt Din A3
Maßstab 1:500
Stand 19.06.2024



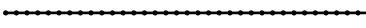

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE · INGENIEURE
DECHANEYSTRASSE 15 65385 RÜDESHEIM
TEL. 06722 / 99570 info@koenig-partg.de

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg" Lorch, Flur 16, Flurstück 22/20

1. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE; BAUGRENZEN

1.1.1 NG	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRZ	GFZ
1	WA	OFFEN	3	0.4	1.2

1.2	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	16 (2) 2
1.3	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	16 (2) 1
1.4	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	22 (2)
1.5	III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	16 (2) 3
1.6		GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	
1.7		BAUGRENZE	
1.8		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
1.9		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
1.10		NEBENANLAGEN NACH § 14 BauNVO SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG	

2.1 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DIE ÄUSSERE GESTALTUNG WIRD DER UMGEBUNG ANGEPASST

- REIHENHAUSBEBAUUNG, MAX. FIRSHÖHE 13.00 m
- AUSSENWÄNDE ODER VERKLEIDUNG: HELL
- DACHFARBE BEI GENEIGTEM DACH GRAU ODER ROT
- SATTELDACH / PULTDACH

2.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE

 GRÜNFLÄCHEN §9 (1) Nr. 15 BauGB



1. Änderung des Bebauungsplanes

„Ranselberg“

Begründung und Erläuterungsbericht nach §9 Abs. 8 BauGB

Projekt:	1. Änderung des Bebauungsplanes „Ranselberg“ Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ortsteil Ranselberg
Planziel:	Nutzungsänderung und Umbau eines best. Gebäudes in Wohngebäude
Planungsträger:	Stadt Lorch am Rhein Wisperstr. 2 65391 Lorch am Rhein
Eigentümer:	Emrah Ulugüvenc Binger Weg 30 65391 Lorch am Rhein
Verfasser:	König & PARTNER Ingenieure PartG Dechaneystraße 15 65385 Rüdesheim
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Hans-Jürgen König Dipl.-Ing. Tanja Leydecker
Inhalt und Umfang	Die Erläuterung und Begründung umfasst 9 Seiten
Stand:	Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Änderung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Bestehende Situation	5
4.1	Bestand und Eigentumsverhältnisse	5
4.2	Ordnung von Grund und Boden	5
4.3	Verkehrstechnische Situation	5
5	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Festsetzungen des Vorhaben - und Erschließungsplanes	7
6	Flächenübersicht und prozentuale Anteile	8
7	Versorgung, Abwasser, Netzbetreiber und Medien	8
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	8
7.2	Strom	8
7.3	Medien - Telekommunikation - Internet	8
7.4	Solar- Photovoltaikanlage	8
8	Altablagerungen und Altlasten	9
9	Rettungswege und Fläche für die Feuerwehr	9
10	Schlussbemerkung	9

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes- Luftbild - genordet (Quelle Google)	4
Abbildung 2: Google Aufsicht - Ranselberg - Markierung Plangebiet (Quelle Google)	4
Abbildung 3: Ausschnitt Liegenschaftskarte (Quelle Post-Gärtner)	6

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

1 Vorbemerkungen: Anlass und Ziel der Änderung

Gegenstand der Planung ist das Flurstück 22/20 im Flur 26 der Gemarkung Lorch. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Herrn Emrah Ulugüvenc.

Das betroffene Flurstück ist derzeit mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut. Es handelt sich hierbei um das sogenannte „Heizungshaus“ des Stadtteils Ranselberg, durch das bis 2015 das Wohngebiet über ein Fernwärmenetz gespeist wurde. Die Anwohner werden über eine neue Gasleitung, bzw. alternative Wärmeversorgung versorgt. Bislang wurde das stillgelegte Wärmenetz noch nicht zurückgebaut. Der östliche Gebäudeteil wurde mit baurechtlicher Genehmigung ab 2001 als Vereinsraum der „Freizeitgemeinschaft Ranselberg“ genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Flurstück, analog der Umgebungsbebauung, einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lorch am Rhein weist die Parzelle Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 in der Gemarkung Lorch, Flur 4, Flurstück 22/20, als Baugrundstück für ein Wohngebäude aus. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.111 m². Die Änderung des Bebauungsplans wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lorch am Rhein entwickelt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch am Rhein hat am _____ der Änderung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB zugestimmt.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auf das Flurstück 22/20 begrenzt. Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage mit Nord - Süd Ausrichtung.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich durch das westliche Nachbargrundstück 22/19, umfasst nördlich einen Teilbereich der bestehenden Grünflächen Flurstücke 22/11 und 35/1 und endet östlich am Nachbargrundstück 22/10. Südlich verläuft die Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Das Baufenster umfasst eine Grundfläche von ca. 430 m². Die Breite, parallel zur Dietrich-Bonhoeffer-Straße beträgt ca. 32 m, das Tiefenmaß (Nord-Südausrichtung) ist 13 m.

Das Planungsgebiet (teilweise im Bestand bebaut) setzt sich aus dem südlichen Flächenanteil des Baugrundstücks von ca. 755 m², (Erschließung, Zufahrt, Parken) und dem nördlichen Grünflächenanteil ca. 356 m², zusammen.

Die Summe der Planungsfläche von 1.111 m² ist maßgebend für die Ermittlung der maximal überbaubaren Fläche nach §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Planungsgebiet sind keine Flächen im Sinne des hessischen Naturschutzgesetzes ausgewiesen. Offene, stehende- oder fließende Gewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Der natürliche Stoffkreislauf wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert.

Der überwiegende Teil der nördlichen Hanglage bleibt als Grünfläche von der Planung unberührt.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

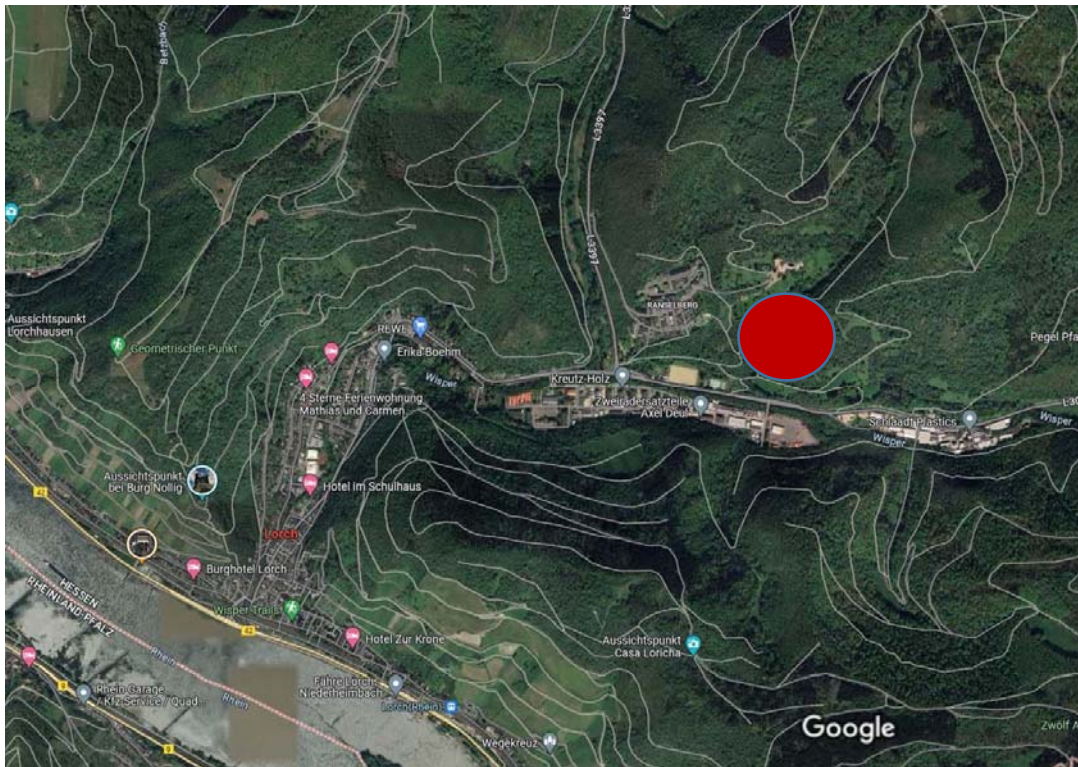


Abbildung 1: Lage des Plangebietes- Luftbild - genordet (Quelle Google)

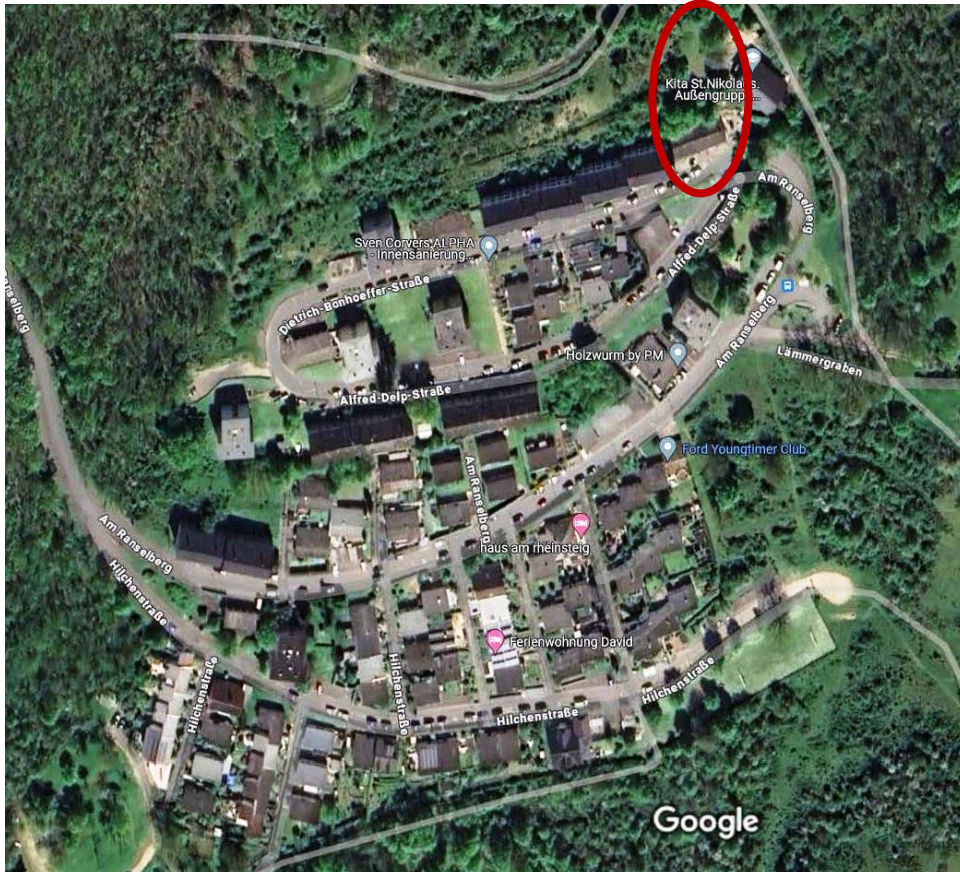


Abbildung 2: Google Aufsicht – Ranselberg / Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 (Quelle Google) mit markiertem Planungsbereich

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

4 Bestehende Situation

4.1 Bestand und Eigentumsverhältnisse

Auf dem Planungsgebiet befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, ehemals als Heizzentrale des Stadtteils genutzt. Aktuell befindet sich das Gebäude im Leerstand.

4.2 Ordnung von Grund und Boden

Die Durchführung einer Bodenordnung ist nicht erforderlich.

4.3 Verkehrstechnische Situation

Die verkehrstechnische Erschließung ist im Bestand vorhanden.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

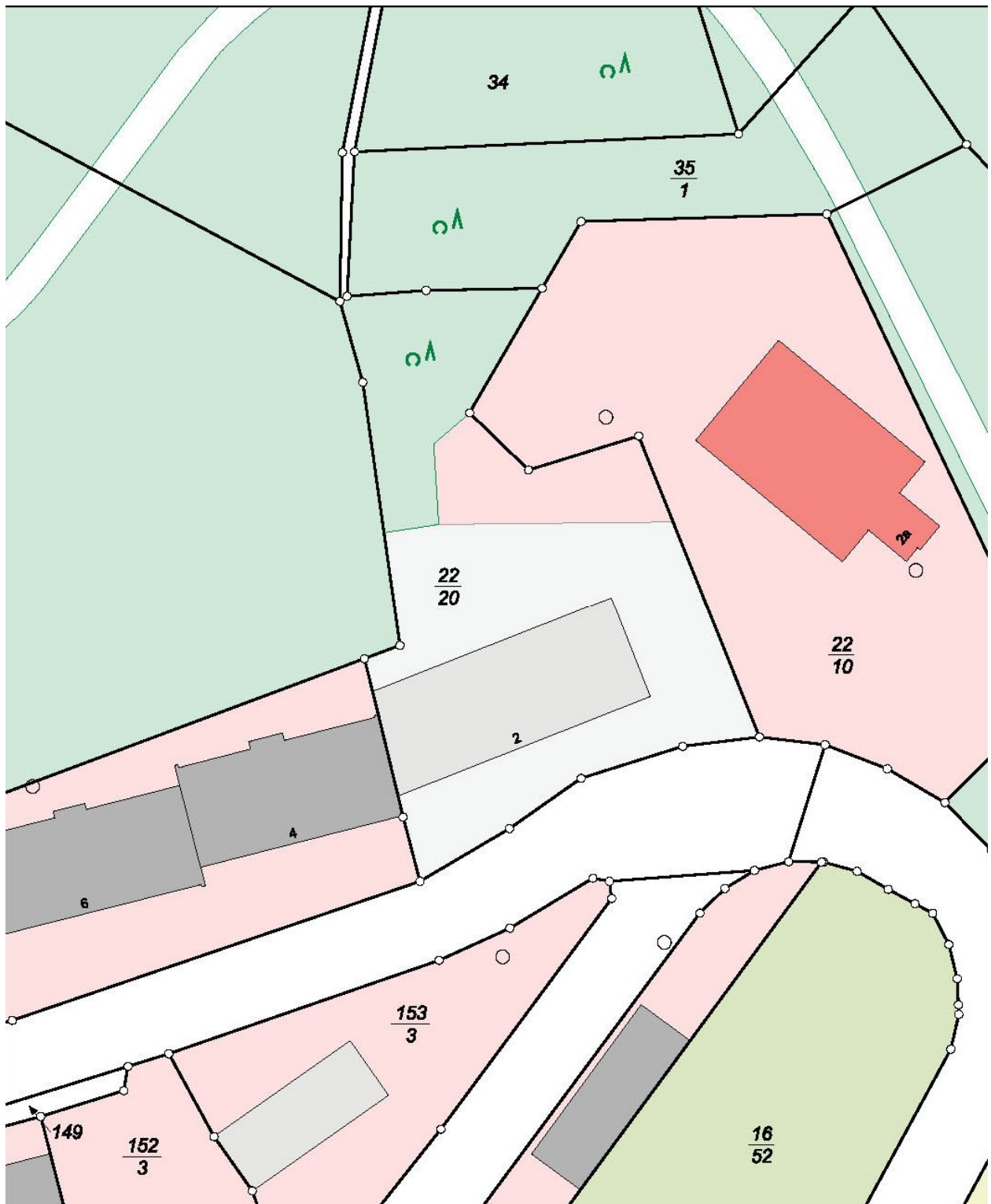


Abbildung 3: Ausschnitt Liegenschaftskarte (Quelle GDS Hessen)

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

Die städtische Wasserver- und Entsorgung, sowie Elektro- und Medienversorgung ist durch vorhandene Installationen gesichert. An dieses kommunale Netz kann angeschlossen werden.

Die Anbindung an das Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgung ist damit gewährleistet.

Regenwasser von Dachflächen ist in qualifizierter Form, in Regenwasserzisternen zu sammeln. Das Volumen der Zisternen muss 25l/m² projizierter Dachfläche betragen. Bei Nutzung von Brauchwasser muss der Trinkwasserkreislauf und der Brauchwasserkreislauf immer getrennt geführt werden. Zur Sicherheit sind eine optische Kennung und Unterscheidungsmöglichkeit obligatorisch. Eine installierte Brauchwasseranlage muss vor Inbetriebnahme von den Stadtwerken der Stadt Lorch abgenommen werden.

Regenwasseranlagen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung sind nach neuestem Stand der Technik und damit fachmännisch zu errichten. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung und des Anlagebetreibers sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Verwendung unbedenklicher Dacheindeckungsmaterialien
- Verwendung wartungsarmer Filtersammler oder Wirbelfilter
- Sedimentationszone und Möglichkeit zur Abschwemmung der Schwebstoffe
- Lichtgeschützter, kühler Aufstellort der Wasserspeicher mit dichter Abdeckung
- Speicherüberlauf mit Rückstauvolumen und Geruchsverschluss
- Trink- und Brauchwasserversorgung sind zu trennen, eine Verwechslung muss ausgeschlossen werden.
- Verwendung unterschiedlicher Materialien für die jeweiligen Kreisläufe
- Hinweis mit Klebefahren an den Leitungen und am Wasserzähler
- Montage einer Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene nach DIN 1988
- Geeigneter Schutz gegen Verkeimung
- Verwendung lichtundurchlässiger Materialien
- An alle Anschlüsse und Zapfstellen – Hinweisschilder „Kein Trinkwasser!“.
- Abnehmbare Steckschlüssel als Kindersicherung

5 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden textliche Festsetzungen auf der gesonderten Anlage „Textliche Festsetzungen“ 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ranselberg“ beschrieben.

5.1 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB festgesetzt. Hier soll für das geplante Bauvorhaben ein allgemeines Wohngebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Planungsbereich die Kennziffern GRZ von 0.4 und eine GFZ von 1.2 in geschlossener Bauweise festgelegt. Es wird eine Reihenhausbebauung festgesetzt, wobei die Nutzung mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten festgesetzt ist. Die maximale Trauf-/ Firsthöhe wird mittig zum Gelände analog zur angrenzenden Nachbarbebauung mit 13.00m Höhe festgesetzt. Die Sicherung des 2. Rettungsweges ist entsprechend dem angrenzenden Wohngebäude gesichert. Ansonsten regeln sich die Höhenmaße aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen und der festgeschriebenen Nutzungsfaktoren.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „Drei“ Geschosse festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze sind zulässig. Die Dachform ist als Sattel- oder Pultdach auszuführen. Dachbegrünungen und die Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser (Brauchwasserkreislauf im Haushalt) sind zulässig. Garageneinfahrten und Zuwege sind mit offenen Stoßfugen und damit regenwasserdurchlässig herzustellen.

Ergänzend gelten die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ranselberg“, vom 31.07.2006, genehmigt am 02.03.2007.

6 Flächenübersicht und prozentuale Anteile

Fläche / Teilfläche	Grundfläche (m ²)	Anteil aus dem Geltungsbereich %	Bemerkung
Geltungsbereich			
Flst. 22/20	ca. 1111,00		Flurstück Ulugüvenc
Planungsfläche	ca. 755,00	67,96%	südliche Fläche mit Baufenster
Baufenster/Bebauungsspiegel	ca. 430,00	38,70%	
Bestand Erhaltung Grünfläche auf 22/20	ca. 356,00	32,04%	

7 Versorgung, Abwasser, Netzbetreiber und Medien

7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück bzw. das derzeit noch bestehende Gebäude ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung angeschlossen.

7.2 Strom

Die Stromversorgung ist im Bestand vorhanden.

7.3 Medien - Telekommunikation - Internet

Das Grundstück bzw. das derzeit noch bestehende Gebäude ist an das vorhandene Festnetz angeschlossen.

7.4 Solar- Photovoltaikanlage

Solarthermische bzw. photovoltaische Anlagen, bis zu einer maximalen Fläche von 70% der Dachfläche auf den Dachflächen sind zulässig und werden empfohlen. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 65391 Lorch am Rhein - Ranselberg

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und können aufgrund der ehemaligen Nutzung des bestehenden Gebäudes nahezu ausgeschlossen werden.

9 Rettungswege und Fläche für die Feuerwehr

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die Bewegungsfläche der Feuerwehr liegt nach wie vor in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

10 Schlussbemerkung

Das Kleinklima in der unmittelbaren Umgebung obliegt durch die geplante Maßnahme keiner Veränderung. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird sich durch das Vorhaben nicht verändern, da lediglich vorhandene durch neue Gebäude ersetzt werden. Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach Erlangung der Rechtsgültigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ranselberg“, wird entsprechend nach HBO der erforderliche Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde in Bad Schwalbach eingereicht.

aufgestellt, Rüdesheim, den 26.07.2024

Bürgermeister Stadt Lorch

Planung



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de

Fotodokumentation - Bestand

1. Änderung des Bebauungsplanes “Ranselberg“ vom Juli 2024



Best. Gebäude Straßenansicht



Best. Gebäude Straßenansicht – mit Nachbarbebauung



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de



Best. Gebäude - Rückseite



Best. Gebäude - Rückseite



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de



Best. Gebäude – Ansicht Ost

aufgestellt, Rüdesheim 26.07.2024