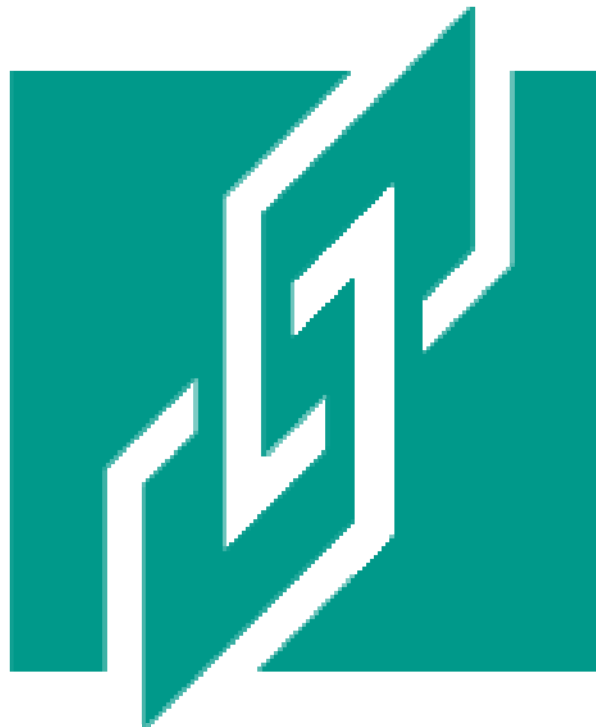


1. Änderung des Bebauungsplanes **“Ranselberg“**

nach § 13 BauGB

Lorch
Flur 26 - Flurstück 22/20
vom Juli 2025





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 2025

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
		Dechaneystr. 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**
- 7) **Abwägung** mit Stellungnahmen als Anlage



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

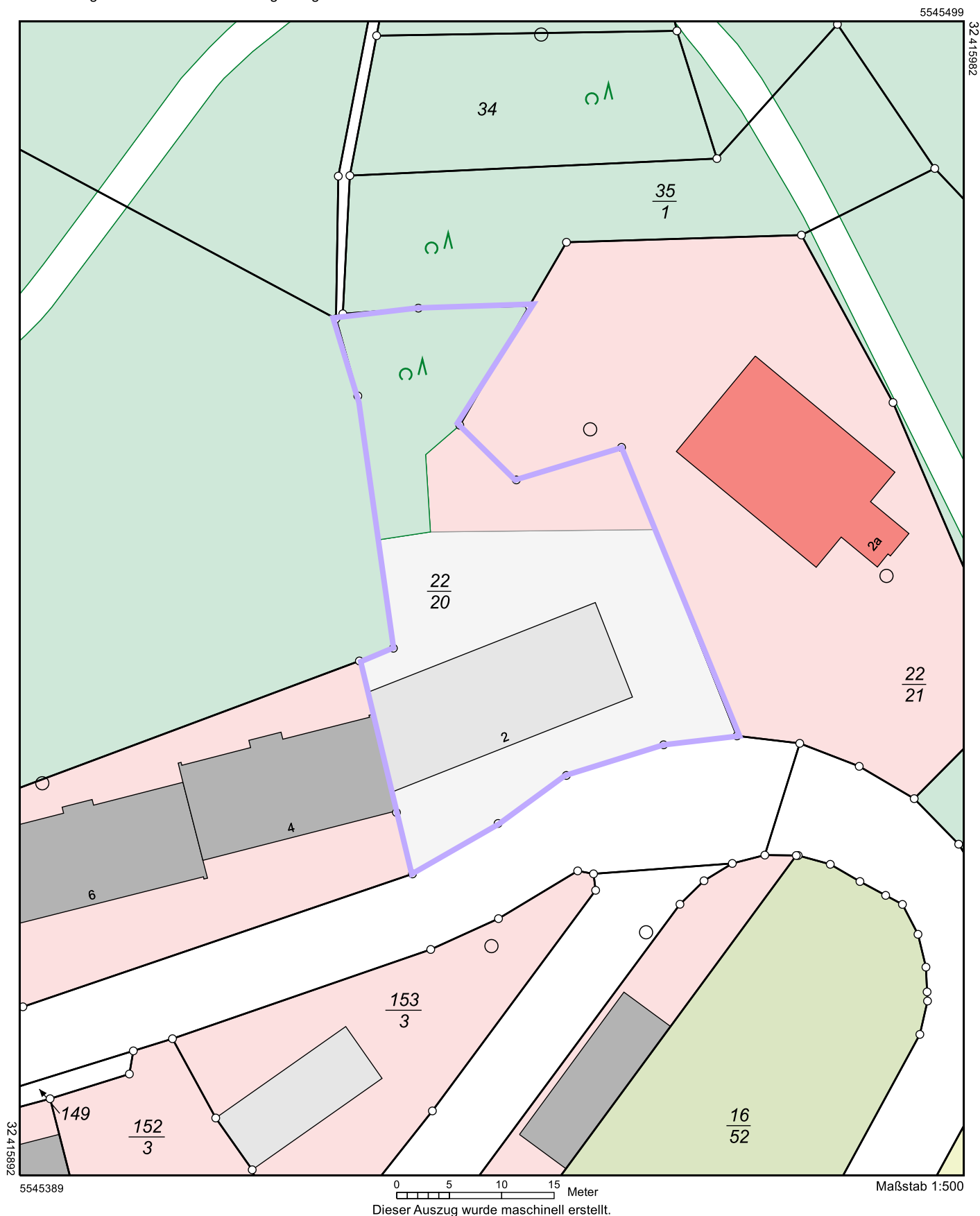
Erstellt am 11.07.2025

Antrag: 202957251-1

AZ: 24-b008

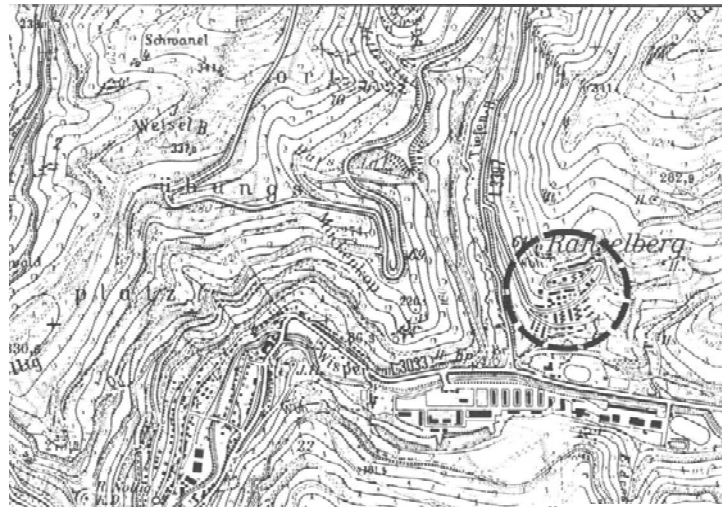
Flurstück: 22/20
Flur: 26
Gemarkung: Lorch

Gemeinde: Lorch
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt





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) §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Geschossflächenzahl (GFZ) §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
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 §9 Abs. 7 BauGB

Grenze Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2. 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.

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

3. Bauweise §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
geschlossene Bauweise, mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten

4. 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.

Im Rahmen der baur. Genehmigungsphase hat eine Ermittlung entsprechend <https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung> zu erfolgen.

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

1. Dachform und Neigung
Für das beplante 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.

2. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. Nr. 2023 I Nr. 394).

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).

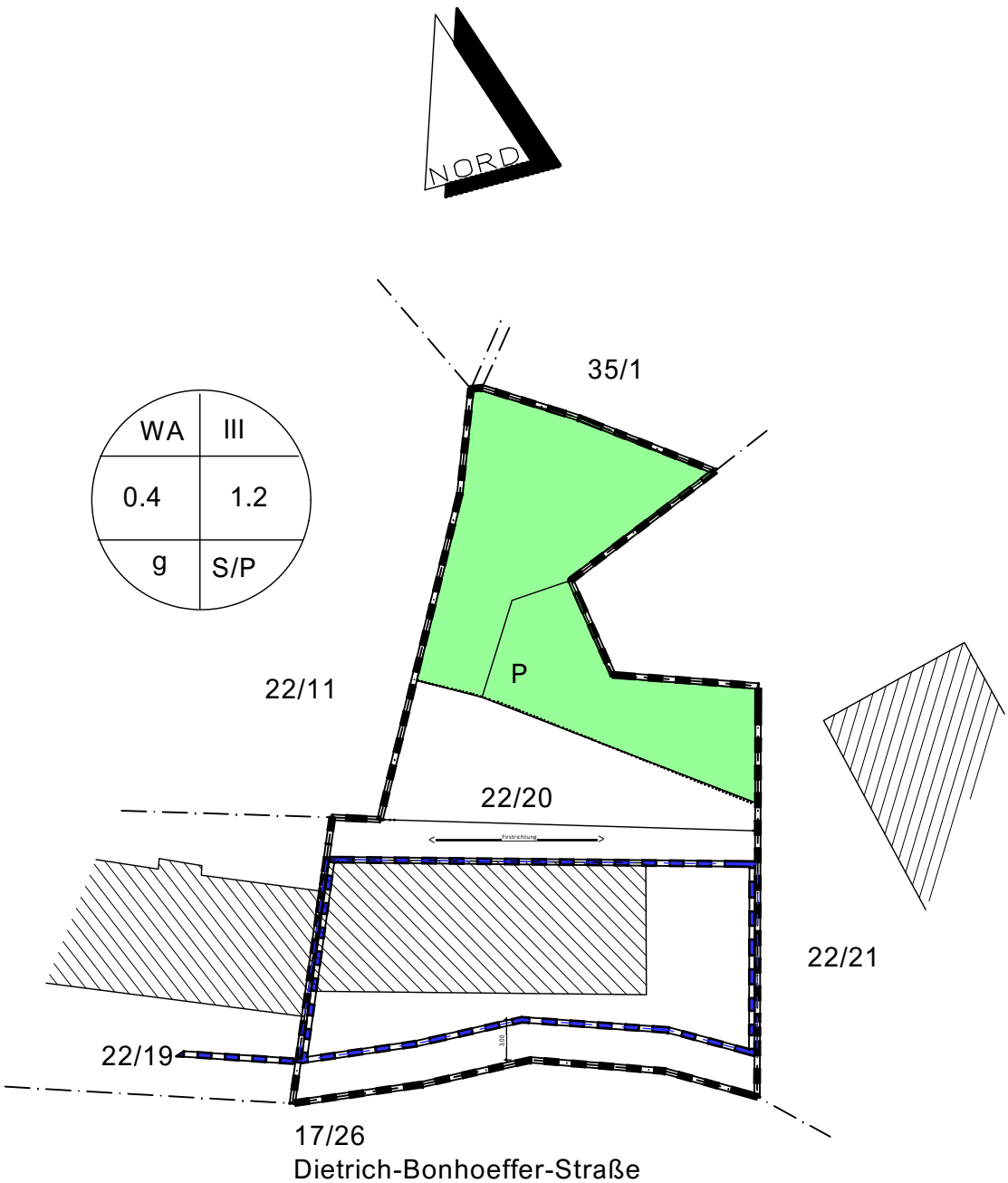
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert am 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)



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 10.07.2025

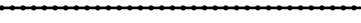
KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE • INGENIEURE
DECHANEYSTRASSE 15 65385 RÜDESHEIM
TEL. 06722 / 99570 info@koenig-partg.de

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

1. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN NACH BUNDESBAUGESETZBUCH

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE; BAUGRENZEN

1.1.1 NG	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGE- SCHOSSE	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 ANGEPAST

- REIHENHAUSBEBAUUNG, MAX. FIRSTHÖHE 13.00 m
- AUSSENWÄNDE ODER VERKLEIDUNG: gemäß Farbleitfaden Welterbe Oberes Mittelrheintal
- DACHFARBE BEI GENEIGTEM DACH: anthrazit, schieferfarbig bis schwarz, nicht glänzend
- SATTELDACH / PULTDACH

2.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE - ABBRUCH

 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:	Neubau eines Wohngebäudes
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 2025

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 GDS Hessen)	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 die westlichen Nachbargrundstücke 22/19 und 22/11, nördlich durch das Flurstück 35/1 und östlich durch das Flurstück 22/21. 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. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend der Darstellung nach Planzeichenverordnung und ist in der Plandarstellung eingearbeitet.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

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

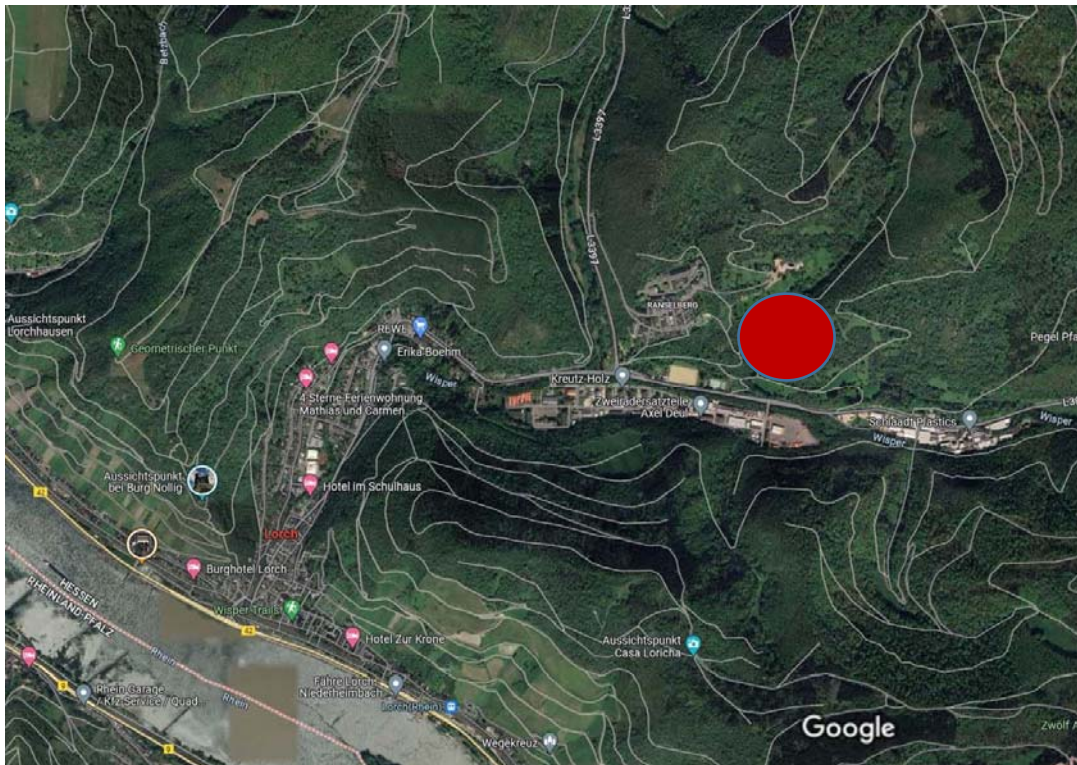


Abbildung 1: Lage des Plangebietes- Luftbild - genordet (Quelle Google)

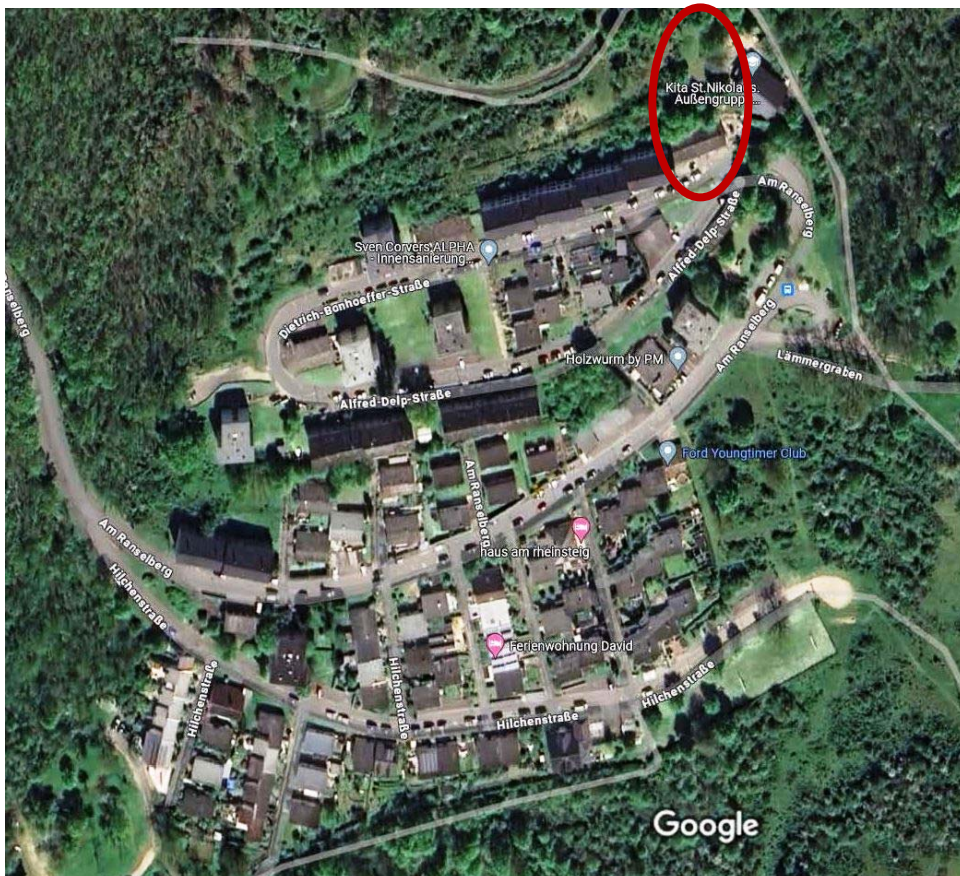


Abbildung 2: Google Aufsicht – Ranselberg / Dietrich-Bonhoeffer-Str. 2 (Quelle Google) mit markiertem Planungsbereich

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. Nr. 2023 I Nr. 394).

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. 2024 Nr. 32).

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 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).

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

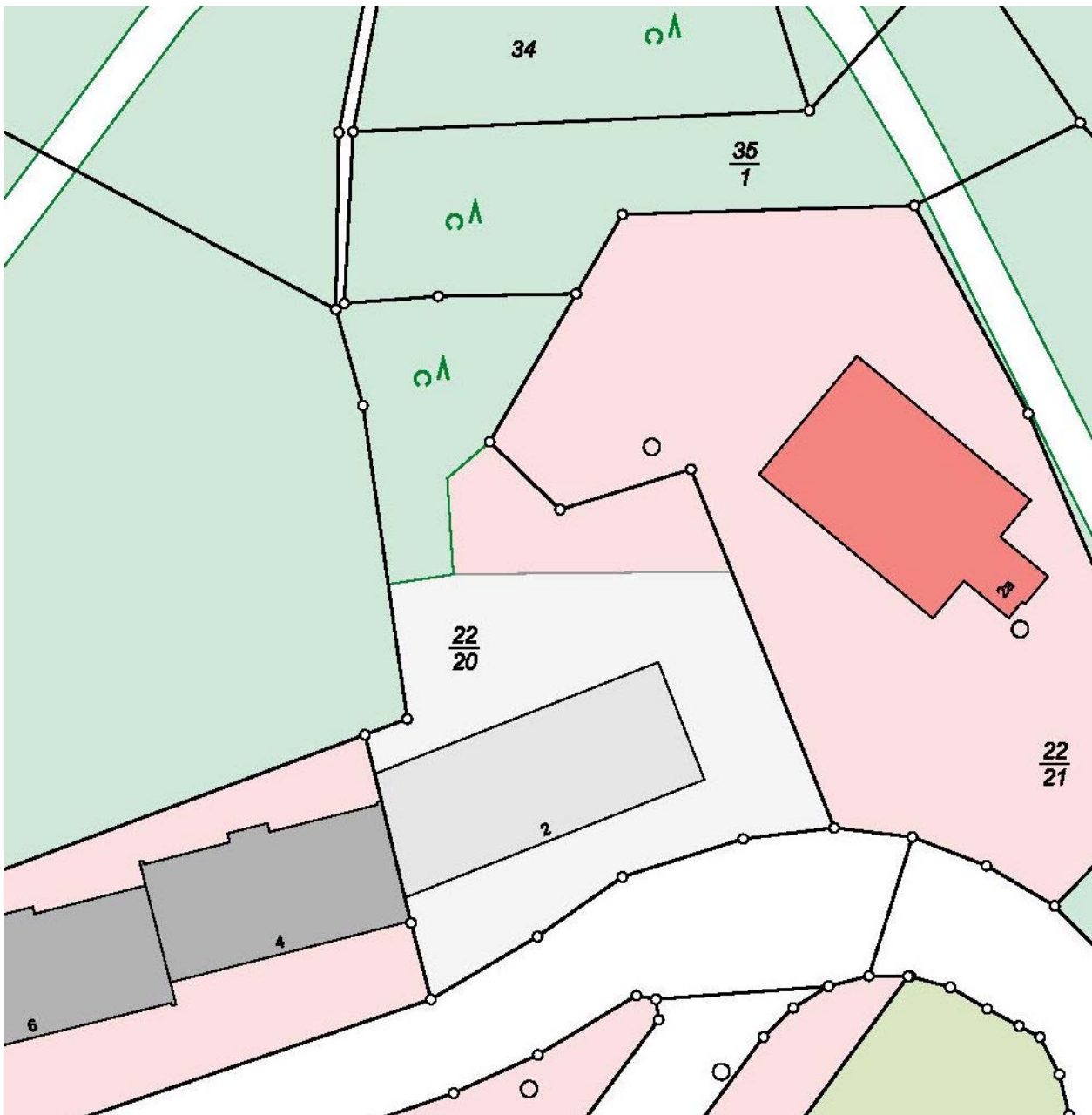


Abbildung 3: Ausschnitt Liegenschaftskarte (Quelle GDS Hessen)

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.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ranselberg"

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

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 Reihenhausbauung 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.

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.

Die Dacheindeckung ist auf anthrazit, schieferfarbig bis schwarz und nicht glänzend festgesetzt. Mögliche PV-Anlagen sind blendfrei und an die Dachneigung angepasst herzustellen. Die Fassade ist farblich entsprechend dem Farbleitfaden für das Welterbe Oberes Mittelrheintal zu gestalten.

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.

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.

Bei den Abbrucharbeiten ist zu beachten:

- Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die Richtlinien PN 98i sind anzuwenden.
- Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ sind einzuhalten
- Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe erkennbar 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.

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsphase hat eine Ermittlung entsprechend <https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung> zu erfolgen.

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 11.07.2025

Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung

- Prüfung der Anregungen gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch

Stellungnahme nach Anlage 1

Stadt Rüdesheim am Rhein

Keine Einwände.

Stellungnahme nach Anlage 2

Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus

Keine Einwände.

Stellungnahme nach Anlage 3

Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Landwirtschaft

Keine Bedenken. Hinweis, dass sofern eine Kompensationsmaßnahme notwendig wird, diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden sollen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Stellungnahme nach Anlage 4

Landeshauptstadt Wiesbaden - Bauaufsicht

Nicht betroffen.

Stellungnahme nach Anlage 5

Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

Keine Bedenken. Hinweis, dass Flurstücknummer 22/10 nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt der Austausch der veralteten Flurkarte. Die neue Flurstückbezeichnung des östlichen Nachbargrundstücks wird in 22/21 geändert.

Stellungnahme nach Anlage 6

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Hinweis auf korrekte Mailadresse nach Bundesländern. Nach Angabe der Postleitzahl keine Stellungnahme.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme nach Anlage 7

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Keine Einwände.

Stellungnahme nach Anlage 8

Eisenbahn Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken

Keine Einwände.

Stellungnahme nach Anlage 9

Technologie-, Umwelt- und Digitalisierungsberatung Handwerkskammer Wiesbaden

Nicht zuständig. Der Vorgang wurde an die Kreishandwerkerschaft weitergeleitet. Von dort keine Stellungnahme.

Stellungnahme nach Anlage 10

Hessenforst

Stellungnahme erfolgt über Regierungspräsidium Darmstadt.

Stellungnahme nach Anlage 11

IHK Wiesbaden

Keine Anregungen oder Bedenken.

Stellungnahme nach Anlage 12

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie

Stellungnahme erfolgt über Regierungspräsidium Darmstadt.

Stellungnahme nach Anlage 13

Landesbaubetrieb Bau und Immobilien Hessen

Keine Einwände. Hinweis, dass Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten beteiligt werden soll.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. BIMA wurde beteiligt.

Stellungnahme nach Anlage 14

Richtfunk – Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Keine Bewertung.

Stellungnahme nach Anlage 15

Regierungspräsidium Darmstadt

Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr – Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Keine Bedenken.

Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden – Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser

Keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen einer Umweltprüfung ist sicher zu stellen, dass durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen wird.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung> erfolgt eine Ermittlung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsphase.

Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Keine Bedenken. Bitte um Beachtung zu Abbrucharbeiten:

- Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die Richtlinien PN 98i sind anzuwenden.

- Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ sind einzuhalten
- Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe erkennbar werden

Entscheidungsvorschlag:

Zu beachtende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vollumfänglich umgesetzt.

Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Keine Bedenken.

Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 52 – Forsten

Verweisen auf Hessen Forst – Rüdesheim (Anlage 10) – keine Bedenken. Hinweis zur Klarstellung des Geltungsbereiches, da dieser unklar sei.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis zur Klarstellung des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen, geprüft und ggfs. geändert.

Hinweis: Keine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes. Bei Bedarf ist dieser direkt anzuschreiben.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit der Stadt Lorch hinsichtlich einer Beteiligung besprochen.

Stellungnahme nach Anlage 16

Verbandsgemeinde Loreley – Fachbereich II – Bauen und natürliche Lebensgrundlagen

Keine Bedenken.

Stellungnahme nach Anlage 17

Verbandsgemeinde Nastätten

Keine Bedenken.

Stellungnahme nach Anlage 18

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Keine Stellungnahme.

Stellungnahme nach Anlage 19

Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal

Keine Gefährdung des außergewöhnlichen universellen Wertes zu erwarten. In die Unterlagen ist aufzunehmen, dass die Dacheindeckung ausschließlich auf anthrazit, schieferfarbig bis schwarz und nicht glänzend festgesetzt wird. Mögliche PV-Anlagen sind blendfrei und an die Dachneigung angepasst herzustellen. Die Fassade ist farblich entsprechend dem Farbleitfaden für das Welterbe Oberes Mittelrheintal zu gestalten.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vollumfänglich in die Planunterlagen eingearbeitet.

Stellungnahme nach Anlage 20

Deutscher Wetterdienst

Keine Einwände.

Rüdesheim, den 19.03.2025

aufgestellt
**ING. BÜRO
KÖNIG & Partner PartG**

Dechaneystraße 15 • 65385 Rüdesheim
Tel. 06722/99 57-0 • Fax 06722/99 57-90



DER MAGISTRAT

TELEFON 06722-408-0
STADTVERWALTUNG@STADT-RUEDESHEIM.DE
TELEFAX 06722-408-190
WWW.STADT-RUEDESHEIM.DE

SACHBEARBEITER/IN
A. SCHULZ-BEFARD
UNSER ZEICHEN:
DURCHWAHL 408-611
TELEFAX 408-190
ANNA.BEFARD@STADT-RUEDESHEIM.DE

Ingenieurbüro König & Partner PartG mbB
Dechaneysstraße 15
65385 Rüdesheim am Rhein

E-Mail: info@koenig-partg.de

13.12.2024

Bauleitplanung der Stadt Lorch am Rhein

1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg; Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: **12.12.2024**

Ihre Projekt-Nr.: **24-B008**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reißler,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im Bauleitplanverfahren zur o.g. Bauleitplanungen der Stadt Lorch am Rhein.

Belange der Stadt Rüdesheim am Rhein werden nicht berührt. Somit haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Zapp
Bürgermeister



Rheinlauer Volksbank BIC: GENODE33RGG IBAN: DE33 5109 1560 0010 1300 18
Nassauische Sparkasse BIC: NASSDE33XXX IBAN: DE05 5105 0015 0455 0004 32
Steuer Nummer: 04022603497



Wasserbeschaffungsverband
RHEINGAU-TAUNUS
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Ingenieurbüro
König & Partner PartG mbB
Dechaneystraße 15

65385 Rüdesheim am Rhein



We/sl

Wiesbaden

08.01.25

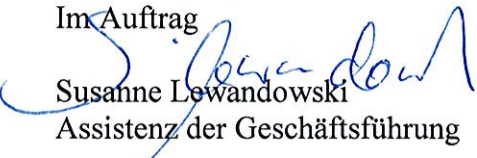
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20
Ihr Schreiben vom 19.12.2024; Projekt-Nr. 24-B008

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Susanne Lewandowski
Assistenz der Geschäftsführung

Geschäftsstelle: Platter Straße 158, 65193 Wiesbaden, Telefon (0611) 5 15 51, Telefax (0611) 5 11 33,
E-Mail: info@wbv-rt.de

Bankverbindungen: Nassauische Sparkasse Wiesbaden (BIC NASSDE55XXX)
IBAN: DE73 5105 0015 0100 0559 10



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

**Ingenieurbüro König & Partner PartG
mbh**
Déchanestraße 15

65385 Rüdesheim am Rhein

EINGEGANGEN

31. Jan. 2025

**KÖNIG & PARTNER
INGENIEURE PARTG mbB**

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Landwirtschaft

Herr Eckert

27

06431 296-5803 (Zentrale: -0)

06431 296-5968

a.eckert@Limburg-Weilburg.de

**Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar**

Schiede 43, 65549 Limburg

3.2 Tgb.-Nr.: 62/24

Lorch

28. Januar 2025

Bauleitplanung der Stadt Lorch am Rhein

Änderung des Bebauungsplans Ranselberg vom Juli 2024

Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Herr König,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ranselberg“ vorgebracht, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

In den vorliegenden Planunterlagen wird keine Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Wir gehen daher davon aus, dass auch hieraus kein Flächenanspruch entsteht. Werden im weiteren Verfahrensverlauf jedoch Kompensationsmaßnahmen notwendig, so weisen wir darauf hin, dass diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden sollen.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Andreas Eckert

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX

Internet

Facebook

Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Von: [Jodanovic, Halida](#) im Auftrag von [63 Bauaufsicht](#)
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Cc: [Kalinowski, Monika](#)
Betreff: BA Wiesbaden AW: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitig
Datum: Freitag, 13. Dezember 2024 12:51:52
Anlagen: [image002.jpg](#)
[image003.png](#)

Sehr geehrte Frau Leydecker,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Wir melden Fehlanzeige, da es nicht die Zuständigkeit in Wiesbaden betrifft.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Halida Jodanovic

Landeshauptstadt Wiesbaden

-Der Magistrat-

Bauaufsicht

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

Tel.: 0611 31-6300

FAX: 0611 31-6912

Email: bauberatung@wiesbaden.de

Internet: www.wiesbaden.de

logo



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Ingenieurbüro König & Partner
Dechaneystraße 15
65385 Rüdesheim

per E-Mail an
info@koenig-partg.de

TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#193

Dienststelle Nr.	0620
Bearbeiter/in	Orelly Dominik (HVBG)
Telefon	(0611) 535 – 6415
E-Mail	AfBLimburg-ToeB@hvbq.hessen.de
Datum	30.01.2025

Bebauungsplan: **„Ranselberg“ – 1. Änderung**

Stadt: Lorch am Rhein

Stadtteil: Lorch

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **12.12.2024**

Ihre Aktenzeichen: **24-B008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-
reinigungsverfahren betroffen.

Bereich: Städtische Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns
durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Bereich: Liegenschaftskataster

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschafts-
kataster entspricht: Das als östliche Abgrenzung genannte Flurstück 22/10 ist nicht mehr aktuell, somit
auch nicht die beigefügte Liegenschaftskarte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Dominik Orelly)

Von: [TOEB.HE](#)
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Cc: [TOEB.HE](#)
Betreff: AW: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Datum: Freitag, 13. Dezember 2024 07:48:07
Anlagen: [image001.png](#)
[2024-12-12 Anschreiben TÖB.pdf](#)
[2024-08-07 B-Plan.pdf](#)
Dringlichkeit: Hoch

Sehr geehrte Frau Leydecker,

bitte beachten Sie bei Ihren künftigen Zuschriften die korrekte Zuordnung der Funktionspostfächer der Belegenheitsgemeinden – es sind dies toeb.he@bundesimmobilien.de für Hessen, toeb.rp@bundesimmobilien.de für Rheinland-Pfalz oder toeb.sl@bundesimmobilien.de für das Saarland bzw. toeb.nw@bundesimmobilien.de für NRW.
Vielen Dank!

Oder ist gar nicht die Stadt Lorch im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen gemeint, sondern im Ostalbkreis (außerhalb meiner Zuständigkeit)? Ich bitte jeweils um zusätzliche Information in Form der Postleitzahl für eine eindeutige Identifikation.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simone Hebbinghaus

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement-
Träger öffentlicher Belange (Hessen)
Nebenstelle Düsseldorf
Fontanestr.4
40470 Düsseldorf
Tel.: 0211/9088-204
Fax: 0211/9088-244
toeb.he@bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

KÖNIG & PARTNER Ingenieure PartG mbB
DECHANEYSTRASSE 15
65385 RÜDESHEIM

Nur per E-Mail: info@koenig-partg.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 /	Frau	0228 5504- 4571	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	13.12.2024
IV-2268-24-BBP	Sebastian			

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.12.2024 - Ihr Zeichen: Mail vom 12.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens
der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.



Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

KÖNIG & PARTNER Ingenieure PartG mbB
Dechaneystraße 15
65385 Rüdesheim

Bearbeitung: Barbara Jung
Telefon: +49 (681) 38977-451
Telefax: +49 (681) 38977-9671
E-Mail: JungB@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 22.01.2025
EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55149-551pt/660-8236#007

Betreff: Stadt Lorch, Ranselberg, 1. Änderung Bebauungsplan /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 12.12.2024
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 12.12.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Stadt Lorch, Ranselberg, 1. Änderung Bebauungsplan /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger“ nicht berührt.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jung

(elektronisch)

Von: [Hammon-Müller Barbara](#)
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Betreff: AW: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Datum: Montag, 16. Dezember 2024 07:49:47
Anlagen: [image004.png](#)
[image003.jpg](#)

Vorgangsnummer: VOR-54364-W6L2C3

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Mail. Die Unterlagen zu dem im Betreff genannten Vorgang wurden an die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Hammon-Müller, Sachbearbeitung
Technologie-, Umwelt- und Digitalisierungsberatung
Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45, 65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 136-147, Telefax: 0611 136-8147
Internet: www.hwk-wiesbaden.de

Gefördert durch:

cid:image002.jpg@01DB3FE9.E2981870



Von: Info HWK <Info@HWK-Wiesbaden.de>

Gesendet: Freitag, 13. Dezember 2024 11:17

An: Hammon-Müller Barbara <Barbara.Hammon-Mueller@HWK-Wiesbaden.de>

Betreff: WG: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

HESSENFORST
Forstamt Rüdesheim



HESSEN-FORST Forstamt Rüdesheim
Zum Niederwalddenkmal 15, 65385 Rüdesheim am Rhein

Ingenieurbüro König & Partner PartG mbB
Dechaneystr. 15
65385 Rüdesheim

Per E-Mail

Aktenzeichen	P22
Bearbeiter/in	Christian Bolte
Durchwahl	06722 – 9427-22
E-Mail	Christian.Bolte@forst.hessen.de
Fax	0611 - 327 639 340
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	12.12.2024
Datum	07.02.2025

Forstliche Stellungnahme zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20, Projekt-Nr. 24-B008

Hier: Mögliche Waldeigenschaft , Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstückzähler 22/20

Bezug:

1. Anschreiben Beteiligung Träger Öffentlicher Belange vom 12.12.2024
2. Stellungnahme OFB RP Darmstadt vom 07.01.2025, AZ.: Dez V 52-88 p 21/17-2024/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf die o.g. Bezugs-Stellungnahme 2.) von Herrn Ovenhausen vom 07.01.2025, dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg der Stadt Lorch ggf. Waldflächen betroffen sind, nehme ich wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Flurstücks 22/20 stellt im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz keinen Wald dar.

Hinweisend auf die Stellungnahme von Herrn Ovenhausen bezieht sich diese Stellungnahme ebenfalls ausschließlich auf das Flurstück 22/20 (Flur 26, Gemarkung Lorch).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Christian Bolte

Von: [Alexandra Haber](#)
An: [Stefanie Böhm](#)
Betreff: 24-B008 WG: Bebauungsplan Ranselberg - 1. Änderung - in Lorch-Ranselberg
Datum: Donnerstag, 6. Februar 2025 09:11:14
Anlagen: [image001.png](#)
[image003.png](#)
[image005.png](#)
[image007.png](#)

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>

Gesendet: Donnerstag, 6. Februar 2025 08:53

An: Ingenieurbüro König - Info <info@koenig-partg.de>

Betreff: Bebauungsplan Ranselberg - 1. Änderung - in Lorch-Ranselberg

Sehr geehrte Frau Leydecker,

zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Ranselberg in Lorch-Ranselberg haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch

Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden

T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de



Besuchen Sie uns online unter [ihk.de/wiesbaden](https://www.ihk.de/wiesbaden), nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren [Pflichtinformationen nach der DSGVO](#) und [Datenschutzhinweisen](#).

Von: Landesplanung@hlnug.hessen.de
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Betreff: 2024-12-16 AW: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Datum: Montag, 16. Dezember 2024 06:41:27
Anlagen: [image002.png](#)
[image003.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Giselle Minor

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Dezernat G2
-koordinierte Landesplanung-
Rheingaustraße 186
D-65203 Wiesbaden

Tel.: +49(0)611 6939-756
Fax: +49(0)611 6939-555
E-Mail: giselle.minor@hlnug.hessen.de
Internet: www.hlnug.de
Das HLNUG auf Twitter: https://twitter.com/hlnug_hessen
Datenschutz: <https://www.hlnug.de/datenschutz>

Signatur-Logos_05_hoch



Von: Juliane.Weber@lbi.hessen.de
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Betreff: WG: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Datum: Donnerstag, 16. Januar 2025 10:52:33

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.g. Verfahren gibt es aus Sicht des LBIH keine Einwände.
Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.

Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobiliengelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Juliane Weber
Competence Center Wertermittlung, Zuwendungsbau

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
Niederlassung Rhein-Main
Gutleutstraße 138, 60327 Frankfurt am Main (Postanschrift)
Standort: Kennedyallee 109, 60596 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 583 00 90 45
E-Mail: Juliane.Weber@lbi.hessen.de
Internet: www.lbi.hessen.de

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise:
<https://lbi.hessen.de/datenschutz>

Kennen Sie schon das technische Referendariat für Hochschulabsolventen/-innen mit Führungskompetenz?
Mehr dazu lesen Sie auf unserer [Internetseite](#).

Von: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
An: [Tanja Leydecker](#)
Cc: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; PMD-BauLp@bnetza.de
Betreff: [sign] WG: 2025-01-13 / 24-B008 / 1. Änderung B-Plan Ranselberg
Datum: Dienstag, 14. Januar 2025 11:56:33
Anlagen: [image001.png](#)
[2025-01-13 Lieplan mit Markierung Bauvorhaben.pdf](#)
[2025-01-13 FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.
2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte richten Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:

Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder
unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann weiterhin gesondert mittels unseres Formulars per E-Mail an richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de angefragt werden.

Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ finden Sie unter folgendem Link:

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Hinweise:

- (1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.
- (2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226
Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Per Email: info@koenig-partg.de

Magistrat der Stadt Lorch am Rhein
Markt 5
65391 Lorch am Rhein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/66-2020/1**
Dokument-Nr.: **2024/1910259**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 20. Februar 2025

**Bauleitplanung der Stadt Lorch am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf (BBP) "Ranselberg, 1. Änderung "
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros KÖNIG & PARTNER vom 12. Dezember 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des BBP beabsichtigt die Stadt Lorch am Rhein die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung von Wohnbebauung schaffen. Das betroffene Flurstück ist derzeit mit einem eingeschossigen Gebäude, dem „Heizungshaus“, bebaut. Das stillgelegte Wärmenetz wurde bisher noch nicht zurückgebaut, der östliche Gebäudeteil wurde mit baurechtlicher Genehmigung als Vereinsraum genutzt. Um das Flurstück der Umgebungsbebauung anzupassen, ist im BBP ein Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,12 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Änderung des BBP „Ranselberg“, wenn bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt werden. In der vorzulegenden Umweltprüfung sind daher die Eingriffe in den Boden zu beschreiben und die Erheblichkeit der Bodeneingriffe ist zu bewerten (vgl. Anlage 1 Nr. 2 BauGB). Es sind vorhabenbezogene Maßnahmen anzugeben, mit denen festgestellte nachteilige Bodeneingriffe vermieden, verhindert oder verringert werden sollen, oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen von Umweltprüfungen wurden in Hessen Methoden entwickelt und Anforderungen festgelegt, die hier anzuwenden sind:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung>.

Hinweis: Bei Vorhaben mit einer Eingriffsfläche bis 10.000 m³ findet ein vereinfachtes Verfahren zur Bewertung des Eingriffs statt (Anlage 2 Nrn. 2.2.5 und 3 Kompensationsverordnung Hessen, 2018) sowie Kapitel 2.3.1 der hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (Juni 2023).

Zudem wurden vom HLNUG Steckbriefe veröffentlicht, die einen einfachen Einblick in mögliche Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geben.

Begründung:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel“) ist die bauliche Nutzung von Flächen so zu gestalten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Prüfung von Auswirkungen, Vermeidung, Minderung und Ausgleich ist eine Betrachtung der natürlichen Funktionen, der Archivfunktion sowie der Empfindlichkeiten und Vorbelastungen der von der Planung betroffenen Böden im Bestand und nach der Planung erforderlich. Auf dieser Grundlage ist die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Nicht vermeidbare erhebliche Auswirkungen sind auszugleichen bzw. zu kompensieren.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Gebäudes als „Heizungshaus“ zur Erzeugung von Nah- bzw. Fernwärme für das Wohngebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Bodenbelastung vorliegt (z.B. in Form von Öl oder MKW, LHKW und PAK). Im Rahmen der geplanten Abbrucharbeiten bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:

Nr. 1:

Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i unter Berücksichtigung der Handlungshilfe ii zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iii zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i zu untersuchen.

Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98i, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98i abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

Nr. 2:

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt iiiii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

Nr. 3:

Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Begründung

Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennthaltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.

Die Probenahmerichtlinie PN 98i stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Das hessische Baumerkblattiiii enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

Mit Inkrafttreten der ErsatzbaustoffV zum 1. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Davon nicht berührte Anforderungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblattiii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

i LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen

ii Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98):
https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf

iii LAGA M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln

iiii Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen, Stand: 1. September 2018, Download unter www.rp-darmstadt.hessen.de -> Umwelt und Energie -> Abfall -> Bau- und Gewerbeabfall -> Bodenmaterial und Bauschutt

Eine Bewertung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann nicht vorgenommen werden, da – wie in Kapitel 10 der Unterlage beschrieben – von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 52 – Forsten

Durch den künftigen Geltungsbereich sind ggf. Waldflächen betroffen. Ich bitte bzgl. der Feststellung der möglichen Waldeigenschaft um Abstimmung mit dem Forstamt Rüdesheim. Sollte es sich um Wald handeln, so ist der Wald im vorliegenden BBP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB als Wald festzusetzen. Falls es sich nicht um Wald handelt, so ist dies auch entsprechend in den Planunterlagen festzuhalten. Ich weise darauf hin, dass die Umwandlung von Waldflächen einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bedarf. Diese ist beim zuständigen Kreis zu beantragen. Das Waldumwandlungsverfahren ist nicht von der Bündelungswirkung der Bauleitplanung erfasst und daher separat zu führen. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte bestehen aus Sicht der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten BBP.

Hinweis: Im übersendeten Vorentwurf ist auf Seite 3 von 9 die Rede davon, dass der Geltungsbereich auf das Flurstück 22/20 begrenzt ist. Im nächsten Absatz wird auf derselben Seite ausgeführt, dass der räumliche Geltungsbereich nördlich einen Teilbereich der bestehenden Grünflächen Flurstücke 22/11 und 35/1 umfasst. Dies ist widersprüchlich. Ich gehe bei meiner Stellungnahme davon aus, dass der Geltungsbereich sich lediglich auf das Flurstück 22/20 (Flur 26, Gemarkung Lorch) erstreckt. Dies ergibt sich auch aus der Planzeichnung sowie dem Anschreiben der Firma König & Partner vom 12. Dezember 2024. Hier sollte in den Planunterlagen eine Klarstellung erfolgen.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Von: [Schellhas Manuel](#)
An: [Ingenieurbüro König - Info](#)
Betreff: 2024-12-13 AW: 2024-12-12 / 24-B008 / 1. Änderung Bebauungsplan Ranselberg /Frühzeitige
Datum: Freitag, 13. Dezember 2024 08:36:12
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum genannten Änderungsverfahren haben wir keine Eingaben/Bedenken.

Alles Gute weiterhin!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Manuel Schellhas

Verbandsgemeindeverwaltung Loreley

Fachbereich II - Bauen und
natürliche Lebensgrundlagen
Verwaltungsgebäude:
Friedrichstraße 12
56338 Braubach

Manuel Schellhas

Telefon: 06771 / 919 – 235
Telefax: 06771 / 919 – 225
E-Mail: m.schellhas@vg-loreley.de

Datenschutzhinweis

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Verbandsgemeinde Loreley und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte der Homepage www.vg-loreley.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrer Verbandsgemeinde Loreley.

Achtung!

Diese E-Mail und etwa anhängende Dateien enthalten Informationen, die ausschließlich für den Gebrauch des Adressaten bestimmt sind. Wenn Sie die E-Mail irrtümlich erhalten haben, antworten Sie bitte dem Absender zurück und löschen Sie die Nachricht einschließlich anhängender Dateien. Wir weisen darauf hin, dass jegliche Weitergabe, Kopieren, Verteilung oder Nutzung des Inhalts dieser E-Mail-Übertragung unzulässig ist. Vielen Dank.



Verbandsgemeindeverwaltung Postfach 1242 56352 Nastätten

Ingenieurbüro König & Partner PartG mbB
Dechaneystraße 15
D-65385 Rüdesheim

Bahnhofstraße 1 56355 Nastätten

Telefon (06 77 2) 802 - 0
Telefax (06 77 2) 802 - 26
Internet www.vg-nastaetten.de
E-Mail post@vg-nastaetten.de

Ansprechpartner(in) Lisa Heiß

Zimmer 116
Durchwahl (06 77 2) 802 - 370
E-Mail lisa.heiss@vg-nastaetten.de

Aktenzeichen Abt. 1.2 / Bauleitplanung

Datum 16.12.2024

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 I BauGB zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans
Ranselberg Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20
Ihr Schreiben vom 12.12.2024 (Projekt-Nr. 24-B008)**

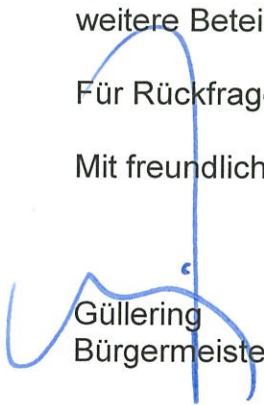
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4
Abs. 1 BauGB zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan.

Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten und den von der Planung ggf.
berührten Gemeinden werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine
weitere Beteiligung im Verfahren sehen wir nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Güllering
Bürgermeister

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter <https://www.vgnastaetten.de/datenschutz.html>.

Sprechzeiten:

Mo. bis Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr
Do. 14.00 bis 18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Nassauische Sparkasse

IBAN: DE41 5105 0015 0710 0303 16

BIC: NASSDE55XXX

Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG IBAN: DE76 5709 2800 0208 3035 03

BIC: GENODE51DIE



Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe · Postfach 4016 · 55399 Bingen am Rhein

Per Mail

Ingenieurbüro König & Partner PartG mbH
Dechanestraße 15

65385 Rüdesheim am Rhein

Hausadresse:

55411 Bingen
Koblenzer Straße 18
Telefon (06721) 30 40
Telefax (06721) 30 42 44

Sprechzeiten:

Mo.-Do. von 8.00 bis 12.00 Uhr
Fr. von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Mi. von 14.00 bis 18.00 Uhr

Email verwaltung@vgrn.de
Internet www.vgrn.de

Ihr Zeichen:	Ihr Schreiben vom:	Unser Zeichen:	Ansprechpartner:	Zimmer:	Telefon:	Datum:
	12.12.2024	3.2/610-13	Herr Kirsch Email: bernhard.kirsch@vgrn.de	208	304-233	23.01.2025

1. Änderung des Bebauungsplans „Ranselberg“ der Stadt Lorch

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §
4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Bauen, Umwelt- und Klimaschutz hat sich in seiner Sitzung am 22.01.2025 mit der Thematik befasst und beschlossen, keine Stellungnahme abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Dietmar Fahl
1. Beigeordneter

Geschäftsstelle des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal
Dolkstraße 19 • 56346 St.Goarshausen • Germany

Ingenieurbüro König & Partner PartG mbH
Dechaneystr. 15

65385 Rüdesheim

info@koenig-partg.de



Welterbe
Oberes Mittelrheintal

Zweckverband



Kontakt: Lea Rindsfusser

Tel.: 06771 400 399 38

E-Mail: l.rindsfusser@zv-welterbe.de

04. Februar 2025

Änderung des Bebauungsplans Ranselberg Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der damit gegebenen Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO Welterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir Planverfahren und geplante Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Ranselberg“, Gemarkung Lorch, Flur 26, Flurstück 22/20 ist keine Gefährdung des außergewöhnlichen universellen Wertes (OUV) zu erwarten.

In den Festsetzungen sollte zur besseren Einfügung die Dacheindeckung ausschließlich auf anthrazit, schieferfarbig bis schwarz und nicht glänzend festgesetzt werden. Bei der möglichen Installation von Photovoltaikanlagen, muss neben einer blendfreien Ausführung auf aufgeständerte Varianten verzichtet und die Integration in die Dachflächen geachtet werden. Für die farbliche Gestaltung der Fassaden möchten wir auf den Farbleitfaden für das Welterbe Oberes Mittelrheintal verweisen.

Mit herzlichen Grüßen aus dem Welterbe Oberes Mittelrheintal

Lea Rindsfusser
(Projektleiterin)

**Zweckverband Welterbe
Oberes Mittelrheintal**
Dolkstraße 19
56346 St.Goarshausen
Germany
Tel +49 (0)6771 400 39930
Fax +49 (0)6771 400 39949
www.welterbe-oberes-mittelrheintal.de

Verbandsvorstand:

Landrat Volker Boch
Ludwigstraße 3-5
55469 Simmern

Landrat Jörg Denninghoff
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems

Kreisbeigeordneter
Hansjörg Bathke
Jahnstraße 9
65385 Rüdesheim am Rhein

Bankverbindung:
Zweckverband Welterbe
Oberes Mittelrheintal
Kreissparkasse
Rhein-Hunsrück
BLZ 560 517 90
Kto 100 134 49

IBAN
DE35 5605 1790 0010 0134 49
BIC
MALADE51SIM

Eine Kopie dieses Schreibens wird an die Koordination UNESCO-Welterbestätten Hessen, beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen gesendet.

Fotodokumentation - Bestand

1. Änderung des Bebauungsplanes “Ranselberg“ vom Juli 2024



Best. Gebäude Straßenansicht



Best. Gebäude Straßenansicht – mit Nachbarbebauung



Best. Gebäude - Rückseite



Best. Gebäude - Rückseite



Best. Gebäude – Ansicht Ost

aufgestellt, Rüdesheim 26.07.2024