Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau, Stadtteil Oestrich

Bebauungsplan "Rheinanlagen"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\PROJEKTE\Oestrich-Winkel\Rheinanlagen\03_Entwurf\E_BP_Rheinanlagen.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 14 — Flurnummer
- 150/30 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Rad- und Fußweg
- Platz

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für den besonderen Nutzungszweck, hier:
- Oestricher Kran — Oestricher Kran
- Weinprobierstand — Weinprobierstand
- Bootshaus — Bootshaus

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
- 100 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)
- Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet Rhein
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb des Plangebiets)
- EVG — Europäisches Vogelschutzgebiet "Inselrhein" (Nr. 5914-450)
- Ü — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlagen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Innerhalb der Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen" sind Wege- und Platzflächen, insbesondere Fuß- und Radwege, Aufenthaltsflächen, Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen, Spiel- und Bewegungsangebote), untergeordnete technische Anlagen, die dem Betrieb und der Nutzung der Grünflächen (z. B. Beleuchtung, Entwässerung, Versorgungseinrichtungen), Bachläufe sowie dem Schutz vor Straßenlärm dienen, zulässig.

1.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

1.2.1 Fläche besonderen Nutzungszweckes „Weinprobierstand": Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Weinprobierstand" dient dem Betrieb eines Weinprobierstandes mit Ausschank und Verkauf von Wein und weintypischen regionalen Produkten. Zulässig sind ein Weinprobierstand einschließlich untergeordneter Nebenanlagen (z. B. Ausschanktheke, mobile oder saisonale Überdachungen, Lagermöglichkeiten geringen Umfangs), Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Weinprobierstand, notwendige technische Anlagen, die dem Betrieb sowie dem Schutz von Straßenlärm dienen.

1.2.2 Fläche besonderen Nutzungszweckes „Bootshaus": Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Bootshaus" dient dem Erhalt und der Nutzung des bestehenden Bootshauses für Zwecke des Vereins- und Wassersports. Zulässig sind die Nutzung des Bootshauses als Vereinsheim, das Unterstellen, Lagern und Warten von Booten und wassersportbezogenem Zubehör, vereinsinterne Zusammenkünfte sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenräume, untergeordnete technische Anlagen, die dem Betrieb des Bootshauses sowie dem Schutz vor Straßenlärm dienen.

1.2.3 Fläche besonderen Nutzungszweckes „Oestricher Kran": Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Oestricher Kran" dient dem Erhalt, der Sicherung und der kulturellhistorischen Nutzung des bestehenden Krangebäudes einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung. Zulässig sind der Erhalt und die Pflege des Oestricher Krans als Kulturdenkmal, Nutzungen zu Informations-, Ausstellungs- und Besichtigungszwecken, - Nutzungen im Rahmen der Denkmalvermittlung, der Ortsgeschichte und des Tourismus, untergeordnete technische Anlagen, die dem Betrieb, der Sicherung oder der Erhaltung des Denkmals dienen.

1.2.4 **Hinweis zu § 23 HStrG:** Die innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Weinprobierstand" und „Bootshaus" festgesetzten Baugrenzen reichen teilweise in den Abstandsstreifen entlang der Landesstraße hinein. Die Festsetzungen erfolgten unter Beteiligung von Hessen Mobil. Gemäß § 23 Abs. 7 HStrG finden die Beschränkungen des § 23 Abs. 1 bis 6 HStrG keine Anwendung.

1.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg: Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr. Zulässig sind Rad- und Fußverkehr, begleitende Aufenthalts- und Querungsbereiche, notwendige Ausstattungs- und Nebenanlagen (z. B. Beleuchtung, Beschilderung, Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellanlagen), untergeordnete bauliche Anlagen, die der Erschließung, Sicherheit und Nutzung des Rad- und Fußweges dienen.

1.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Platz": Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen als öffentliche Platzflächen für Aufenthalt, Begegnung, Gastronomie, Tourismus sowie für temporäre Veranstaltungen. Zulässig sind öffentliche Aufenthalts- und Platzflächen, Flächen für Außengastronomie, Stellflächen für mobile Verkaufs und Verpflegungseinrichtungen (z. B. Foodtrucks), Flächen für zeitlich begrenzte Feste, Märkte und Veranstaltungen, Picknick und Aufenthaltsbereiche, Fahrradabstellanlagen, Grün und Vegetationsflächen als gestalterische und freiräumliche Bestandteile der Platzfläche, Feuerwehr- und Rettungsaufstellflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungszwecke im erforderlichen Umfang, Aufenthalts-, Gestaltungs- und Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Möblierung, Beleuchtung, Informationselemente), untergeordnete technische Anlagen, die dem Betrieb und der Nutzung der Platzfläche dienen.

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

1.4.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Grünflächengestaltung (außerhalb von Wegen, Plätzen und baulichen Anlagen) ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen oder Brunnen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.4.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege oder Plätze handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.4.3 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2200 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Licht darf zudem nicht an Gebäudeteilen oder Werbeanlagen vorbeigelenkt werden.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.5.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bau- und Nutzungsphase zu schützen. Bei Abgang oder unvermeidbarem Verlust eines festgesetzten Baumes ist dieser durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat standortgerecht, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes, zu erfolgen.

1.5.2 Neupflanzungen sind als hochwassergepasste, standortgerechte Laubbäume auszuführen. Die Baumqualität muss mindestens einem Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) entsprechen.

1.5.3 Die vorhandenen und neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

2.1 Denkmäler nach Landesrecht

2.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach Landesrecht geschützte Kulturdenkmäler gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Hierzu zählen insbesondere der Oestricher Kran, das Bootshaus des Wassersportclubs Oestrich an der Rheinallee (erbaut um 1900 als Anlegestation der Personenschifffahrt), das Kriegerdenkmal von 1870/71, das Gefallenenehrenmal des Ersten Weltkrieges, der historische Leinpfad als Denkmal der Verkehrsgeschichte sowie weitere Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Alter Ortskern Oestrich" im Bereich der Rheinallee. Die vorgenannten Kulturdenkmäler sind nachrichtlich aus der Denkmaltopographie des Landes Hessen in die Planzeichnung übernommen. Bauliche Maßnahmen, Nutzungsänderungen sowie sonstige Eingriffe innerhalb der Denkmalbereiche oder in deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

2.2 Überschwemmungsgebiet

2.2.1 Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Rheins. Es handelt sich um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Hochwasserereignisse, die statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind. Teilflächen des Plangebietes liegen darüber hinaus innerhalb des Hochwasserabflussgebietes des Rheins.

3 Weitere Planungshinweise für den Vollzug

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.2.1 Bei der Durchführung von Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören sowie besonders geschützte Pflanzenarten zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2.2 Rodungen, Fällungen, das Auf-den-Stock-Setzen sowie starke Rückschnitte von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig; die Ausnahmeregelungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt. Diese Maßnahme dient zugleich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. **[v1-bc44af7]**

3.2.3 Sollten im Zuge von Bau- oder Pflegemaßnahmen geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren.

3.3 Hinweise und Abstimmungen mit Hessen Mobil

3.3.1 Anbaubeschränkungen an Bundesfernstraßen: Die Anbauverbotszone entlang der B 42 (20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.3.2 Ausnahme der Anbaubeschränkungen: Abstimmung mit Hessen Mobil: Die innerhalb des Abstandsstreifens der B 42 festgesetzten Baugrenzen für den Weinprobierstand und das Bootshaus wurden mit Hessen Mobil abgestimmt. Gemäß § 23 Abs. 7 HStrG finden die Beschränkungen des § 23 Abs. 1 bis 6 HStrG auf Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, keine Anwendung.

3.3.3 Schutzeinrichtungen: Im Zuge der weiteren Planung sind die Anforderungen der RPS 2009 sowie die Wirkungsbereiche bestehender Schutzeinrichtungen zu beachten. Sofern erforderlich, sind Hessen Mobil entsprechende Planunterlagen zur Prüfung vorzulegen.

3.3.4 Verkehrssicherheit: Im Zuge der weiteren Planung sind eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie ausreichende Sichtbeziehungen sicherzustellen. Ungesicherte Querungsmöglichkeiten der B 42 sind zu vermeiden.

3.3.5 Immissionsschutz: Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 42 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

3.4 DIN-Normen und Regelwerke

3.4.1 Die den Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Vorschriften und Regelwerke können beim Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.06.2025

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.03.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.03.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.20___ bis einschließlich ___.___.20___

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.20___

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Oestrich-Winkel, den ___.___.20___

_____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.20___

Oestrich-Winkel, den ___.___.20___

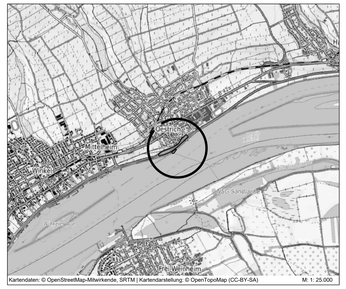
_____

Bürgermeister

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Stadtteil Oestrich

Bebauungsplan "Rheinanlagen"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M. 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	19.01.2026 24.08.2026
Projektleitung:	Bode
CAD:	Perponcher
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	25-3051