

Abschrift!

Erläuterungsbericht
=====

zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Dhauner
Straße und Albert Pfeiffer Straße im Westen der Orts-
lage Hochstetten.

Aufgestellt: Bad Kreuznach im Dezember 1958
Kreisbauamt/Planungsabteilung



Kreisbaumeister.

Kir. Ing.

Hochstetten, den ^{19.2.1959} Kirn, den ^{20.2.1959}
Der Bürgermeister: Der Amtsbürgermeister:
gez. Zang *gez. Dröscher*

G e s e h e n !
Bad Kreuznach, den ^{3.6.1959}
Der Landrat
des Kreises Kreuznach
gez. Gräf

Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom
^{5.12.} 1959. -43- Nr. 518/59
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage:
gez. Neu

Abschrift beglaubigt:
Bad Kreuznach, den 18.1.1960

Regierungsbaurat.



In der Gemeinderatssitzung vom 7. Juli 1958 wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen und mit Schreiben der Amtsverwaltung vom 12. Juli 1958 die Anfertigung durch das Kreisbauamt beantragt.

Der Bebauungsplan setzt sich aus 2 Blättern zusammen:

Blatt 1 enthält:

Den alten Zustand in "schwarz"
die neuen Straßen,
die Straßen- und Baufluchtlinien,
die neuen ungefähren Grundstücksgrenzen,
die Straßenmittellinien
die Begrenzungslinie des für die Planfeststellung
zu erfassenden Gebietes in "blau strichpunktiert",
die Flurgrenzen
die Höhenschichtenlinien und Höhen der ausgebauten *Straßen*

Blatt 2 enthält:

Bebauungsvorschlag des aufgeteilten Geländes.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist ~~die~~ in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:

- a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20, Abs. 1, Buchstabe b und c, § 60, § 63 des Aufbaugesetzes)
- b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung (§§ 23 - 59, 61, 62 des Aufbaugesetzes).

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 eingezeichnet sind und es sich handelt um:

Straßenmittellinien

Straßenbegrenzungslinien, Straßenbreiten,

Kurvenhalbmesser

(was für Straßen gilt, gilt auch für Plätze, Grünflächen udgl.)

Abstände von vorhandenen Punkten
Abstände von Baufluchtlinien.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- 1) Für folgende Straßen ist die Überführung von Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde notwendig:

Straße A und B:	Neubau
Straße C	Verlängerung
Kirchenpfad:	Verbreiterung
Albert Pfeiffer Straße:	Verbreiterung Gelände für neue Schule

Platz für öffentliche Zwecke im Westen des Gebietes.

Die betroffenen Grundstücksflächen sind aus der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 in Verbindung mit der schwarz-weiß-Darstellung des alten Zustandes ersichtlich.

- 2) Das Gebiet beiderseits der Straße A ist durch Umlegung zu erschließen, wenn der gleiche Erfolg im Wege freiwilliger Vereinbarung nicht zu erzielen ist.
- 3) Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht und eine gütliche Einigung nicht möglich ist, wird die Durchführung von Enteignungsverfahren erfolgen.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

- 1) Soweit in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden dürfen bis zu ihrer Auflassung nicht bebaut werden:

Verkehrsflächen
Platz für öffentliche Zwecke
Gelände für neue Schule

- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten und Wiederaufbauten einzuhalten. ~~In anderen Fällen soll die Baupolizeibehörde Abweichungen zulassen, wenn sie aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind und keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen.~~

Sondervorschriften für das Baugebiet.

Die Bebauung ist mit Ausnahme des Gebietes südwestlich der Straße C in offener 2-stöckiger Bauweise zulässig. Die Gebäude südwestlich der Straße C dürfen nur in offener, 1-stöckiger Bauweise errichtet werden.

Der seitliche Grenzabstand muß mindestens 3.50 m betragen, wobei der Mindestabstand nach Möglichkeit von der östlichen bzw. nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist, damit der größere Abstand des Gebäudes von der seitlichen Grundstücksgrenze südlich bzw. westlich des Gebäudes liegt.

Doppelhäuser müssen in Baugestaltung und Außenanstrich aufeinander abgestimmt sein. Bei 1-stöckigen Häusern darf die Drenpelhöhe nur 0.80 m betragen, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette (siehe beiliegende Zeichnung). Die Firstrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan, Blatt 2 festgelegt und einzuhalten.

Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und ihrer Größe unterzuordnen. Die Außenwände der Gebäude dürfen nur in hellen Kalk- oder Mineralfarben verputzt bez. gestrichen werden. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zugelassen.

Industrielle Betriebe, sowie Betriebe, welche eine Lärm- oder Geruchbelästigung mit sich bringen, dürfen nicht errichtet werden.

Straßenseitige Antennen und Außenreklamen sind unzulässig. Ausgenommen sind Werbeeinrichtungen für die zugelassenen Betriebe; jedoch nur an den Betriebsgebäuden und nur bis zur Erdgeschoßhöhe.

Grundstücksentwässerungen dürfen nur in die gemeindliche Kanalisationsanlage abgeleitet werden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Gemeinde, sowie den privaten und öffentlichen Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln ab.