

An der Bundesstraße ist bei der Lückenbebauung die vordere Flucht zwischen den vorhandenen Bauten aufzunehmen.

Die Abwässer dürfen nur in die zu errichtende Kanalisation nach vorheriger Klärung abgeführt werden. Am Simmerer Berg ist der Putz der Talseite bis zum sichtbaren Kellergeschoßfußboden ohne Sockel durchzuziehen. Die Dachdeckung ist der vorhandenen und zur Landschaft passend (dunkel engobiert) auszuführen.

¶

Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von der Durchführung der Alliierten Planungsmaßnahmen zur Erbreiterung der Bundesstraße durch Martinstein ab.

Bevor die in die Erbreiterung der Bundesstraße 41 fallenden Häuser abgebrochen werden, ist die neue Straße im Simmerer Berg auszubauen und die erforderlichen Wohnhäuser an den vorgesehenen Stellen oder in den Baulücken zu errichten.

Hierzu ist die Umlegung sofort in Angriff zu nehmen.

Der Ausbau der neuen Straße einschließlich Versorgungsleitungen, Kanalisation und die Errichtung der Ersatzbauten wird von den Alliierten ausgeführt und bezahlt.

Die ganze Gemeinde ist an die Wasserversorgung Simmern u. Dh. anzuschließen.

Monzingen, den 10.1952

aufgestellt!

Bad Kreuznach, den 28. Oktober 1952

Der Amtsbürgermeister.

Kreisbauamt

Kreisbaumeister.

Die Erweiterung des oberen Weges auf 5 m kann später je nach Bedarf durchgeführt werden.

Das Gelände für Ersatzbauten wird teilweise durch Anwendung des § 64 - 66 des A.G. zur Lückenbebauung und Bebauung unbebauter Grundstücke beschafft.

Am Simmerer Berg ist eine Umlegung nach § 26 - 48 des Aufbaugesetzes erforderlich. Soweit gütliche Einigung nicht möglich ist, werden die notwendigen Bauplätze in Verbindung mit der Enteignung nach § 49 - 58 beschafft werden.

Von dem allgemeinen Vorkaufrecht der Gemeinde nach § 59 Abs. 2 b des Aufbaugesetzes für Zwecke der Entschädigung solcher enteigneter ehemaliger Eigentümer in dem Ortskern, die mit Land entschädigt werden sollen, wird Gebrauch gemacht.

Grensausgleiche (§ 25 d. A.G.) werden im Baugebiet B nach Bedarf angeordnet.

IV

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A Allgemeines:

Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Verkehrsflächen, Grünflächen, die vorgesehenen vorderen Straßen- und Baufluchtlinien und die seitlichen und rückwärtigen Abstände nach der B.P.V. vom 13.5.1936 dürfen nicht überbaut werden.

Sondervorschriften für einzelne Baugebiete:

1) Im Baugebiet A wird die Gastwirtschaft Arzt auf eigenem Gelände in Firstrichtung parallel zur Straße, Bahn, Nahe und der Geländelinien 2 stöckig mit 3 - 4 m Abstand von der Straße errichtet. Das Grundstück wird durch eine niedrige Mauer gegen die Straße abgeschlossen. Der Geschäftsblock mit 5 Häusern wird in gleicher Firstrichtung, Höhe und Flucht aufgebaut.

2) Im Baugebiet am Simmerer Berg wird die Bebauung in offener Bauweise, Wohngeschosse mit Vollgeschoß zugelassen.

Das Kellergeschoß kann nach der Talseite als Werkstatt oder als Wohnraum ausgebaut werden.

Die Gebäude sind mit dem First parallel zur Straße zu errichten. Es sind grundsätzlich Giebeldächer zugelassen. Die Dachneigung wird einheitlich mit 50 % festgelegt. *auch niedriger zul.*

Die seitlichen Abstände betragen 3 m. Der Vorgarten der neuen Straße beträgt an der oberen Seite 4 m und an der unteren 1 m.

An

Nicht über, d.h. gilt auch für Straße

and bei Straße mit 4 m u. 1 m

- b) Die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung § 23 - 59, 61, 62 und 64 - 68 des Aufbaugesetzes.
- 2.) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung rot eingeseichnet sind und es sich handelt um Straßenbreiten, Vorgartenbreiten, Straßen- und Baufluchtlinien, Abstände von vorhandenen Punkten, Höhenangaben, Angabe der Kilometrierung.

II

Mit der Umgrenzungslinie ist unter Einschluss des bisherigen Baugebietes auch die Erweiterung abgegrenzt. Dieses Baugebiet soll sofort aufgeschlossen werden. Die Abgrenzung ist im Katasterplan genau eingetragen, sodaß eine Umschreibung nicht erforderlich ist.

Das Baugebiet wird eingeteilt in
ein geschlossenes Baugebiet A mit 50 % Bebauung
ein offenes Baugebiet B mit 40 % Bebauung.

In beide Baugebiete ist gemischte Bauweise mit Gewerbebetrieben und Geschäften, landwirtschaftliche und handwerkliche Betrieben zugelassen.

III

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- 1) Zur Erbreiterung der Bundesstraße werden die benötigten Flächen einschl. der bestehenden Gebäude durch die Alliierten requiriert. Das Gelände, das als Straße nicht benötigt wird, soll wie im Bebauungsplan eingezeichnet, für die Wiedererrichtung der Gastwirtschaft Arzt und 5 Geschäftshäuser aufgeteilt und bebaut werden. Ein rückwärtiger Weg von 2.50 m Breite der in das Eigentum der Gemeinde überführt werden soll ist vorgesehen. Der Rest des Geländes vor dem landwirtschaftlichen Anwesen Strohm wird als Grünfläche in das Eigentum der Gemeinde überführt. Eine Umlegung ist erforderlich.

Im Baugebiet B soll eine neue Straße von 6.5 m Breite in das Eigentum der Gemeinde in der sie liegt überführt werden. Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeindebedarfes in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht und eine gütliche Einigung nicht möglich ist, wird die Durchführung von Enteignungsverfahren erfolgen.

Die

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan über die Verlegung des südlich der Bundesstraße 41 gelegenen Ortsteiles **M a r t i n s t e i n**.

Die durch die Gemeinde Martinstein führende Bundesstraße mit einer Breite von ca. 3,20 m bildet den größten und verkehrshemmenden Engpaß aller Straßen der näheren und weiteren Umgebung. Von Alliierten Dienststellen ist die Erbreiterung der Straße in der Weise geplant, daß alle südlich der Bundesstraße gelegenen Wohnhäuser in der Ortslage abgerissen werden müssen. Hierfür sollen jedoch vorher Ersatzbauten im alten und auch neu zu erschließenden Baugebiet am Sinnerer Berg errichtet werden. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Erschließung des erforderlichen Baugeländes nicht möglich. Die Gemeinde Martinstein hat ca. 220 Einwohner, die mit Ausnahme von einigen kleinen Landwirten und Gewerbetreibenden in Kirn und bei der Bundesbahn beschäftigt sind. Die Gemarkung ist nur 11,08 ha groß und wird von der großen Nachbargemeinde Simmern u. Dh. eingeschlossen. Ein Teil der Ortslage reicht schon jetzt über die Gemarkungsgrenzen Martinstein und Simmern bis in die Gemarkung Weiler. Dieses Gelände soll als Baugebiet ausgewiesen und nach dem Bebauungsplan, der eine gesetzliche Kraft nach dem Aufbaugesetz vom 1.8.1949 erhält, bebaut werden. In Martinstein, das direkt in einem Engpaß zwischen Steilhang und Nahe früher als Burg und Feste errichtet wurde und noch für Straße und Eisenbahn Platz haben mußte, ist eine Ausdehnung der Ortslage in anderer Richtung nicht möglich.

I

Der Bebauungsplan besteht aus dem Übersichtsplan 1 : 10 000, Katasterplan 1 : 1250 mit Parzellen-, Eigentums- und Gemarkungsgrenzen und Eigentumsverzeichnis und dem Bebauungsplan 1 : 1250. Auf Wirtschafts- und Aufbauplan wird verzichtet.

1.) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für

- a) Die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs. 1 Buchst. b und c, § 60, § 63 des Aufbaugesetzes)

b)