

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan über das Gebiet zwischen Rüdeshheimer Straße und Niederberger Weg im Osten der Ortslage Weinsheim.

Aufgestellt: Weinsheim, den 27. Nov. 1958

Der Architekt:

Jakob Opp

Jakob Opp
Architekt u. Bauingenieur
Weinsheim b. Kreuznach
Telefon Waldböckelheim 283

Weinsheim, den *1. 12. 1958*

Der Bürgermeister:



Mathern

-6. April 1959

Rüdeshheim, den

Der Amtsbürgermeister:



[Signature]

Gesehen:

Bad Kreuznach, den *3.6.1959*

Der Landrat
des Kreises Kreuznach



Genehmigt:

Gehört zur Verfügung vom
..7.12...1959..-43-Nr. 555/59

Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrage:



[Signature]
Regierungsbaurat

Der Teilbebauungsplan setzt sich aus 2 Blättern zusammen:

Blatt 1 enthält:

Den alten Zustand in "schwarz",
die Straßen- und Baufluchtlinien,
die neuen ungefähren Grundstücksgrenzen,
die Straßenmittellinien mit den neuen Straßenhöhen,
die Begrenzungslinien des für die Planfeststellung zu erfassenden Gebietes in "blau strichpunktirt",
die Flurgrenzen (gleichzeitig Grenze des Flurbereinigungs-
verfahrens) in "violett",
die Höhenschichtenlinien.

Blatt 2 enthält:

Bebauungsvorschlag des aufgeteilten Geländes.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist 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 Örtlichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 eingezeichnet sind und es sich insbesondere handelt um:

Kurvenhalbmesser
Abstände von Baufluchtlinien
Straßenhöhen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- 1) Für die Verbesserung der Einmündung der Straße B in die Bundesstraße ist die Überführung der Grundfläche des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde erforderlich.
Die betroffene Grundstücksfläche ist aus der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 in Verbindung mit der Schwarz-Weiß-Darstellung des alten Zustandes ersichtlich.
- 2) Die vorgesehenen neuen Grundstücksgrenzen sind ungefähre Grenzen.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

- 1) Soweit in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden dürfen Verkehrsflächen bis zu ihrer Auflassung nicht bebaut werden.
- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten und bei Wiederaufbauten einzuhalten. ~~Die Baupolizeibehörde kann Abweichungen zulassen, wenn nicht erhebliche öffentliche Interessen dagegen sprechen.~~

Sondervorschriften für das Baugebiet.

Die Bauung ist in offener zweistöckiger Bauweise zulässig. Doppelhäuser müssen in Baugestaltung und Außenanstrich aufeinander abgestimmt sein. Bei einstöckigen Häusern darf die Drenpelhöhe nur 0,80 m betragen, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette. Die Firstrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan Blatt 2 festgelegt und einzuhalten. Wirtschaftsgebäude dürfen zwei Stockwerkshöhen nicht überschreiten. Die Außenwände der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dürfen nur in hellen Kalk- oder Mineralfarben verputzt bzw. gestrichen werden.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Neu errichtete Stallungen dürfen keinen unmittelbaren Zugang zur Straße haben. Dungstätten und Jauchegruben dürfen der Straße zu nicht vor der Bauflucht errichtet werden. Sie müssen abgedichtet sein. Es dürfen keine Abflüsse in Straßenrinnen oder Kanalisationschächte vorhanden sein. Industrielle Betriebe sowie Betriebe, die eine Lärm- oder Geruchsbelästigung mit sich bringen, sind nicht zulässig.

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

Bis zur Errichtung einer Kanalisationsanlage sind die Grundstücksentwässerungen nach den technischen Bestimmungen für den Bau und Betrieb solcher Anlagen DIN 1986, Blatt 1 und 2 bzw. DIN 1987 betr. Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die gemeindlichen Abwasseranlagen auszuführen.

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