

Abdruck!

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan über das Gebiet im östlichen Ortsteil von Rudesheim zwischen Bundesstraße 41 und früherem Kleinbahndamm.

In der Gemeinderatssitzung vom 26. März 1952 wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen und mit Schreiben des Herrn Amtsbürgermeisters vom 27. März 1952 die Anfertigung durch das Kreisbauamt beantragt.

I

- 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) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung. (§§ 23 - 59, 61, 62 des Aufbaugesetzes)
- 2) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung eingezeichnet sind und es sich handelt insbesondere um
Fahrbahnbreiten
Straßenbegrenzungslinien
(Was für Straßen gilt, gilt ebenfalls für Plätze, Grünflächen udgl.)
Abständen von Baufluchtlinien
Höhenangaben

II

Das Baugebiet ist in Übereinstimmung mit dem Aufbauplan eingeteilt in

ein gemischtes Wohngebiet mit landwirtschaftlichem Charakter
ein Kleinsiedlungsgebiet.

Das Wohngebiet mit landwirtschaftlichem Charakter ist im Bebauungsplan Blatt 1, durch blaue strichpunktierte Linien und das Kleinsiedlungsgebiet durch gebr. Siena strichpunktierte Linien gekennzeichnet.

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:

(2)

Straße B : Verbreiterung

Straße C, Straße D, Straße E, Straße G, Straße H, Straße J,
Straße F teilweise; Fußpfad; Feldweg: Neubau,
Friedhofserweiterung.

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

- 2) Für das Baugebiet wird die Umlegung nach § 26 - 47 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949 angeordnet.
- 3) Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeinbedarfes 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 als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auflassung, dürfen Verkehrsflächen einschl. ihrer Schutzstreifen nicht bebaut werden.
- 2) Für Überschwemmungsgebiete gelten die dafür bestehenden Sondervorschriften.
- 3) Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten und bei Wiederaufbauten von bis auf das Kellergeschoß zerstörten Gebäude einzuhalten. In anderen Fällen soll die Baupolizeibehörde Abweichungen zulassen, wenn nicht erhebliche öffentliche Interessen dagegen sprechen.

B. Sondervorschriften für die einzelnen Baugebiete.

1) Gemischtes Wohngebiet mit landwirtschaftlichem Charakter.

Zugelassen sind in offener Bauweise Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen. Der Grenzabstand muß mindestens 3 m betragen. Wirtschaftsgebäude dürfen 2 Stockwerkshöhen nicht überschreiten. Neu errichtete Stallungen dürfen keinen unmittelbaren Zugang zur Straße haben. Die Gebäude müssen entsprechend dem Bebauungsplan Blatt 2 errichtet werden.

Dungstätten und Jauchegruben dürfen nicht der Straße zu vor der Baufluchtlinie neu angelegt werden. Sie müssen abgedichtet sein. Es dürfen demnach keine Abflüsse in Straßenrinnen usw. oder einsaugende Schächte vorhanden sein.

Industrielle Betriebe und der Landwirtschaft fremde Betriebe dürfen nicht neu errichtet werden.

Straßen-

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

2) Kleinsiedlungsgebiet.

Die Grundstücke sollen in der Regel 500 qm nicht unterschreiten. Es sind nur Kleinsiedlungsbauten mit einem Vollgeschoß mit Neben-anlagen für hauswirtschaftliche Zwecke, wie Waschküchen, Gartenhäusern, Kleinviehställen, sowie Einzelgaragen für Personenkraftwagen zugelassen. Die Gebäude müssen entsprechend dem Bebauungsplan Blatt 2 errichtet werden. Sie müssen mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 50 Grad ausgestattet sein.

Die Kleinsiedlungsbauten dürfen nur in Kellenputz und in heller Erdfarbe getönt werden. An gewerblichen Betrieben sind im Kleinsiedlungsgebiet nur Kleinbetriebe von Metzgern, Bäckern, Schuhmachern, Schneidern, Kleinhändlern für die Versorgung der Haushalte ~~un~~zulässig unter der Voraussetzung, daß die dafür verwendeten Gebäude dem Siedlungstyp entsprechen. Für Außenantennen und Außenreklame gilt das für das gemischte Wohngebiet mit Landwirtschaftlichem Charakter Gesagte.

Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen.

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

Damit nicht gleichzeitig an verschiedenen Stellen mit dem Bauen begonnen werden kann, wird das Baugebiet in folgende Bauabschnitte aufgeteilt:

- | | | | |
|------|----------------|------------|-------------------|
| I. | Bauabschnitt : | Straßenzug | C und E |
| II. | " | Straßenzug | D |
| III. | " | Straßenzug | B und F teilweise |
| IV. | " | Straßenzug | G und J. |
| V. | " | Straßenzug | H . |

Die Herstellung der neuen Verkehrswege und der öffentlichen Versorgungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der Mittel in der gleichen Reihenfolge.

Die Kanalisation des Baugebietes muß aus finanziellen Gründen auf noch nicht absehbare Zeit zurückgestellt werden. Es müssen daher zunächst wasserdichte Gruben vorgesehen werden.

Aufgestellt. Bad Kreuznach, den 3. 11. 1952
Kreisbauamt/Verm. Abt.

Rüdesheim, den 8. 7. 1953
Der Bürgermeister.

gg. Schauer
Kreisbaumeister.

gg. Göll

*gelber Nachtrag des BPL vom Juli 1967
(2-jährig. Höchstpunktzahl)*

fin.