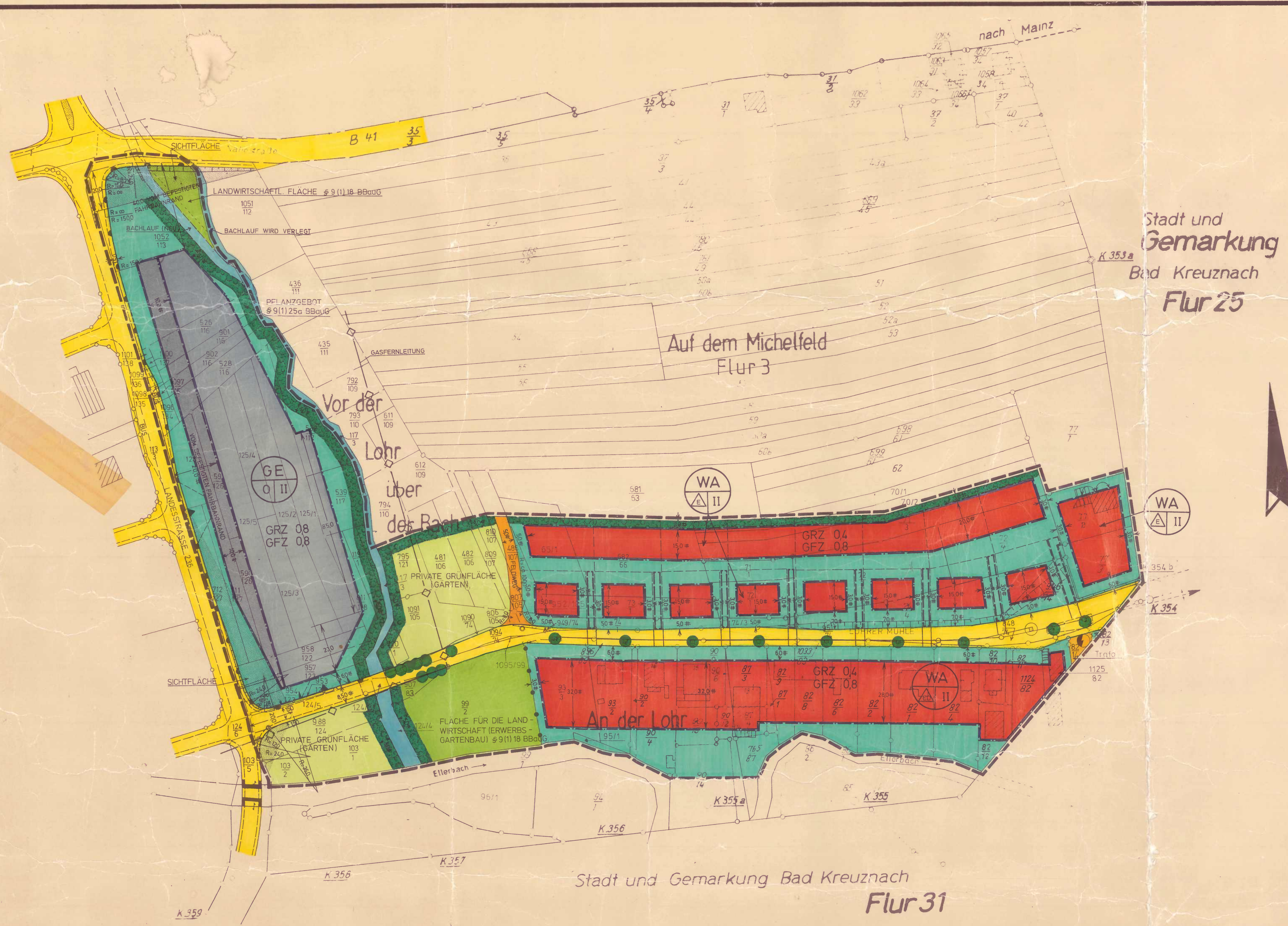


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE RÜDESHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET „VOR DER LOHR ÜBER DER BACH - AN DER LOHR - AUF DEM MICHELFELD“, FLUR 3 - M. 1:1000

ANLAGE 1



Aufstellungsbeschluss vom 2. August 1983
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss
durch den Ortsbürgermeister vom 08.08.83
in der Zeit vom 03.08. bis einschl. 11.10.83
nach § 2a (6) BBAuG ausgearbeitet

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10
des Bundesbaugesetzes am 03.11.83
vom Ortsbürgermeister als Satzung
beschlossen.

Genehmigt:
Gebürt zum Bescheid vom 11.01.1984
Az.: 6/60-610-13/673
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i. V.

Rechtsverbindlich
Durch Bekanntmachung vom 06.01.1984



(MEIBOAG)
LEITENDER KREISRECHTSDIKTOR

Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch
Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976
(BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Überwindung von Verfahren und zur Erleichterung von In-
vestitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 945), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 5, 9,
10 und 30.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Be-
kannmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 2. Juli
1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-
verordnung 1981 -PlanZV 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 633).
§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPPG -) in der Fassung
vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen
und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193)
zu § 98, d. Art. 2 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I
S. 281).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BBAuG § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	§ 9 (1) 1 BBAuG § 16, 17 BauNVO	§ 9 (1) 2 BBAuG § 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	△
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 5 der BauNVO zul., Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes		△
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO		○
Die nach § 8 (2) 3 BauNVO zulässigen und nach § 8 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.		
Die grau schraffiert dargestellten Flächen sind ausschließlich als Lagerplätze zu nutzen; Hochbauten jeglicher Art sind unzulässig.	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,8; GFZ = 0,8	

- a) Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)**
Im WA-Gebiet sind ausschließlich geräuscharme Betriebe (Phonwerte im angrenzenden Wohngebiet (WA): Max. 55 dB (A) bei Tag, max. 40 dB (A) bei Nacht) und Betriebe zulässig, von denen keine geruchstörenden und rauchbelastenden Emissionen ausgehen.
- 2) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBAuG, §§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**
Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen und Garagen zulässig bei einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßen- und Wegebegrenzungslinie und 3,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.
Im GE-Gebiet sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einstellplätze sind zulässig bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien; im Bereich der Schutzpflanzungen und der Sichtflächen sind Einstellplätze unzulässig.
- 3) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBAuG)**
Die Höhenlage der zweigeschossigen Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudebreite und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudebreite zu ermitteln.
- 4) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BBAuG, § 123 LBAuO)**
 - a) Dachneigung und Dachdeckung**
Im WA-Gebiet darf bei den zweigeschossigen und den talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern die Dachneigung 15° - 30° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Bei den ein- und zweigeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 30° betragen; der Bau eines Kniestockes ist zulässig bis 0,80 m Höhe.
Im GE-Gebiet ist eine Dachneigung bis 25° zulässig. Für freistehende oder zulässige Wohngebäude gemäß § 8 (3) 1 BauNVO gelten die Festsetzungen des WA-Gebietes.
Hellgraues Dachdeckungsmaterial ist zulässig, ausgenommen Kies-schüttung.
 - b) Einfriedigungen**
Im WA-Gebiet sind Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Im GE-Gebiet sind Einfriedigungen bis max. 2,00 m hohe Maschendrahtzaune zulässig; im Bereich der Sichtflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
 - c) Art der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 2 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
- 5) Flächen gem. § 9 (1) 10 und 9 (1) 11 BBAuG**
Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren und die schraffiert dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Landesstraße 236 sind Schutzflächen (Abstandsflächen gem. § 22 Landesbaugesetz). Hochbauten jeglicher Art sind unzulässig. Die Grundstücke des Gewerbegebietes sind im Bereich der L 236 und der Straße Löhler Mühle lückenlos einzufriedigen; Zu- und Ausfahrten sind nur an den im Plan eingetragen Stellen zulässig.
- 6) Flächen gem. § 9 (1) 26 BBAuG**
Die im Plan eingetragenen Böschungen entlang der Straßenfläche sind verbindlich und sind zu bilden.
- 7) Flächen gem. § 9 (1) 21 BBAuG**
Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der rückliegenden Anlieger.
- 8) Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBAuG)**
Die privaten Grünflächen sind Gärten. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf dem Gartengrundstück ist ein eingeschossiges Gartenhaus bis 20,0 qm Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zulässig; von der Landesstraße 236 ist ein Mindestabstand von 20,0 m und von der Straße Löhler Mühle von 5,00 m einzuhalten. Als Dachdeckung ist hellgraues Material unzulässig (§ 9 (4) BBAuG, § 123 LBAuO).
- 9) Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBAuG)**
Auf den hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße 236 sind groß-kronige Bäume und heimische Sträucher anzupflanzen.
Hierzu eignen sich:
Spitze-, Feld- und Bergahorn, Birke, Eberesche, Kirsche, Haselnuß, Hainbuche, Hollunder, Felsenbirne, Wildrosen, wolliger Schneeball, Hartriegel.
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit frei wachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen; hierzu eignen sich vorgenannte Arten.
Die Bepflanzung entlang dem Bachlauf ist zu erhalten und mit den gleichen Arten zu ergänzen.
Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Bepflanzung eignet sich die Baumart "Aesculus hippocastanum Bauart" (gefüllt blühende Krokastanie). Innerhalb der Sichtflächen (sowie innerhalb der schraffiert dargestellten Einmündungsradien) darf die Bepflanzung eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

Planzeichen

— Schwarze Linien Kartierung	— Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Bürgersteige	— WA Allgemeines Wohngebiet, überb. Grundstücksfl.
— Baugrenzen	— GE Gewerbegebiet überb. Grundstücksfl.
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	— △ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
— II Zahl der Vollgeschosse max.	— ○ Offene Bauweise
— Flurgrenze	— Private Grünflächen (Gärten)
— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	— Pflanzgebot
— Zug- der Anlieger	— Sichtflächen
— Versorgungslinien (Gas)	— Gewässer
— Böschung	— Feldweg
— Zu- und Ausfahrten unzulässig	— GRZ Grundflächenzahl
— Zu- und Ausfahrten zulässig	— GFZ Geschöflächenzahl
— Trafostation	— Landwirtschaftl. Fläche (Erwerbsgartenbau)
— Abgrenzung untersch. Nutzung	
— Landwirtschaftl. Fläche	