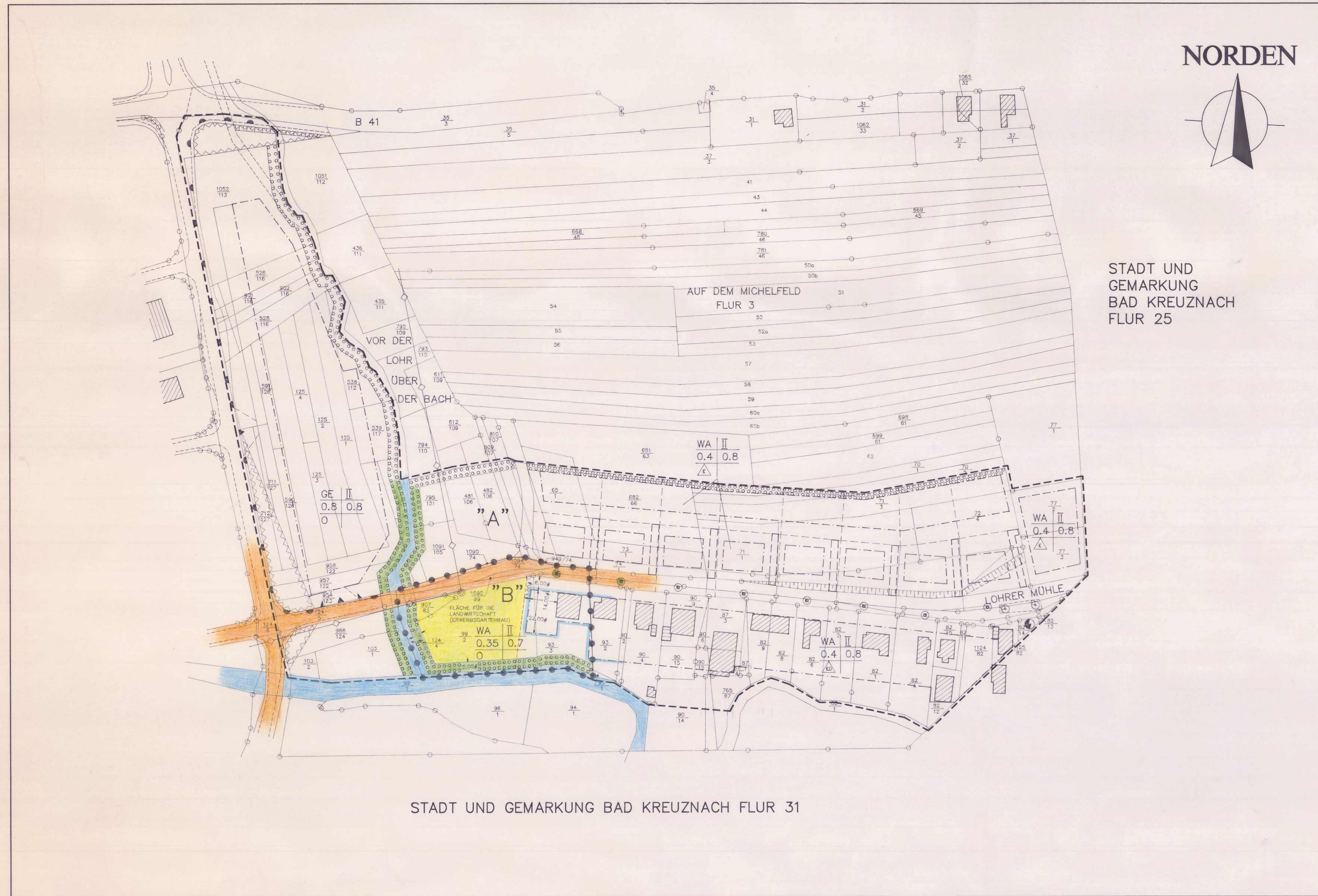


# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE RÜDESHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "VOR DER LOHR ÜBER DER BACH - AN DER LOHR - AUF DEM MICHELFELD"

M. 1 : 1000 FLUR 3



STADT UND GEMARKUNG BAD KREUZNACH FLUR 25

STADT UND GEMARKUNG BAD KREUZNACH FLUR 31

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (RGI. Jahrg. 1991, Teil I S. 55)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

### Textfestsetzungen:

Teilbereich "A"  
Für den Teilbereich "A" bleiben die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vom 03.11.1983 gültig.

### Teilbereich "B"

Art der baul. Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) BauGB § 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	0

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 5 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 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 Wegbegrenzungslinie und 5,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.
- Höheanlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)  
Die Höhenlage der zweigeschossigen Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Die Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (1;2;3) LBO)
  - Dachneigung und Dachbedeckung  
Im WA-Gebiet darf bei den zweigeschossigen und den taleitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist zulässig bis 0,80 m Höhe. Hellgraues Dachbedeckungsmaterial ist unzulässig, ausgenommen Kiesschüttung.
  - Einfriedigungen  
Im WA-Gebiet sind Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig.
  - Art der Gestaltung nicht überbauter 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.
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)  
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 einsch. überdachtm Freisitz zulässig, von der Straße "Lohrer Mühle" und den Bachläufen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Als Dachbedeckung ist hellgraues Material unzulässig (§ 9 (4) BauGB, § 86 (1;2;3) LBO)
- Grünordnerische Festsetzung (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)  
Die Bepflanzung entlang der Bachläufe ist zu erhalten und falls erforderlich mit standortgerechter und heimischer Bepflanzungen zu ergänzen wie z.Bsp.:  
Bäume: Alnus incana (Grauerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche) u.a. Mindestgrößen: Sei 3xv mB h 150-200 bzw. H 3xv w mB St 12-14  
Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Cornus ovellana (Hoselauß), Ligustrum vulgare (Rohrweide), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (wolliger Schneeball) u.a. Mindestgrößen: v Re. 2xv oB h 80-100 bzw. v Str. oB 4 Tr. h 60-100  
Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Bepflanzung eignet sich z.Bsp. die Baumart "Aesculus hippocastanum Baumanoli" (gefüllt blühende Kolkastanie) oder eine der oben genannten Baumarten.
- Funde von Bodendenkmälern müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz).

### PLANZEICHEN:

- | BAUGEBIET         | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  |
|-------------------|--|
| GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE  |
| BAUWEISE          |  |
| —                 | STRASSENBEGRENZUNGSINIEN   |
| —                 | BAUGRENZEN   |
| —                 | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  |
|                   | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE MAX.   |
| ---               | FLURGRENZE   |
| ---               | GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT   |
| ---               | ZUG. DER ANLIEGER  |
| —                 | VERSORGUNGSLEITUNG (GAS)   |
|                   | BÖSCHUNG   |
| —                 | ZU- UND AUSFAHRTEN UNZULÄSSIG  |
| —                 | ZU- UND AUSFAHRTEN ZULÄSSIG  |
| —                 | TRAFOSTATION   |
| —                 | ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG   |
| —                 | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  |
| —                 | NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN  |
| WA                | ALLGEMEINES WOHNGEBIET,  |
| GE                | GEWERBEGEBIET  |
| E                 | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  |
| ED                | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  |
| O                 | ÖFFENNE BAUWEISE   |
| —                 | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (GÄRTEN)   |
| —                 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN |
| —                 | ANZUPFLANZENDE BÄUME   |
| —                 | GEWÄSSER   |
| GRZ               | GRUNDFLÄCHENZAHLE  |
| GFZ               | GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE  |
| —                 | LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE (ERWERBSGARTENBAU)  |
| —                 | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND                           |
| —                 | BÜRGERSTEG   |
| —                 | FELDWEG  |
| —                 | NEUPARZELLIERUNG   |
| —                 | FLURSTÜCKNUMMER  |

### ARCHITECTURBURO ZOSEL

DIPL.-ING.[FH] HANS ZOSEL  
SPONHEIMER STR. 3 55595 WEINSHEIM  
TELEFON: 06758-93035 FAX: 06758-236

BAUHERR:  
ORTSGEMEINDE RÜDESHEIM  
VERTRETEN DURCH HERRN  
ORTSBÜRGERMEISTER  
HARALD STURM

PROJEKT:  
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
FÜR DAS TEILGEBIET  
"VOR DER LOHR ÜBER DER BACH -  
AN DER LOHR - AUF DEM MICHELFELD"

STUFE:  
AUSFÜHRUNG  
ZEICHNUNG:  
LAGEPLAN

MASSSTAB:  
1 : 1000  
DATE:  
138BE01G

DATE:  
16.01.1996  
GEZ:  
B.SCHULZ  
DATEIFORTSCHRIBUNG:  
BAUHER:

DATE UND UNTERSCHRIFT  
ARCHITECT  
DATE UND UNTERSCHRIFT

PROJEKT NR.:  
9438  
ZEICHNUNG:  
BE  
BLATT:  
01  
VERSION:  
G

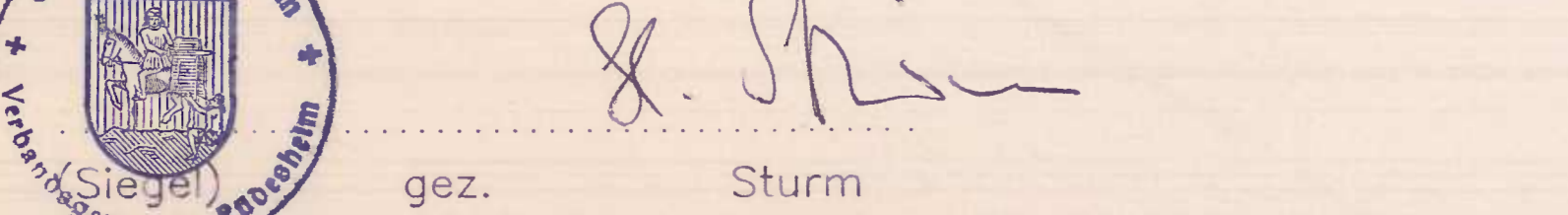
Aufstellungsbeschluss vom 23. Mär 1895...  
Der Ortsbürgermeister

gez. Sturm



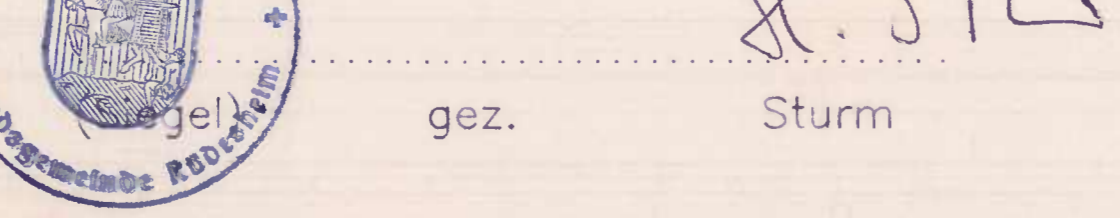
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss  
durch den Ortsgemeinderat vom 10. April 1997  
in der Zeit vom 07.07.1997, bis einschließlich 07.08.1997  
nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

gez. Sturm



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des  
Baugesetzbuches am 18.02.1998  
Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen  
Der Ortsbürgermeister

gez. Sturm



Gehört zum Bescheid vom 24.06.1999, Az. 6/80-6/10-A/1320  
gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen  
Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

gez. (Berg) Baudirektor



In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 01.07.1999

Ausfertigungsvermerk:  
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der  
Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche  
Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird  
unverzüglich durchgeführt  
Ort, Datum Rüdesheim, 28. Juni 1999

gez. Sturm

