

**Erläuterungsbericht**

=====

zum

Teilbebauungsplan über das Gebiet zwischen Bundesstraße  
Nr.: 41, Landstraße II. Ordnung Nr.: 31 und Soonstraße  
in der Gemeinde Rüdesheim.

Aufgestellt: Bad Kreuznach, im Oktober 1957  
Kreisbauamt/Planungsabteilung

*[Handwritten Signature]*

Kreisbaumeister.

Gesehen!

Bad Kreuznach, den 22.1.1958

*Via. Zug*

Der Landrat  
des Kreises Kreuznach



Rüdesheim, den 11. Nov. 1957

Rüdesheim, den 6. Jan. 1958

Der Bürgermeister:

Der Amtsbürgermeister:

*[Handwritten Signature]*



(F. Hunzinger)

Genehmigt:

Gehört zur Verfügung vom  
30. 6. 1958, - 43 - Nr. 213/58



Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrage:

*[Handwritten Signature]*  
Regierungsbaurat.

Der Teilbebauungsplan setzt sich aus 2 Blättern zusammen:  
Blatt I enthält:

Den alten Zustand in "schwarz"  
die neuen Straßen  
die Straßen- und Baufluchtlinien  
die neuen ungefähren Grundstücksgrenzen  
die Straßenmittellinien  
die Begrenzungslinie des für die Planfeststellung  
zu erfassenden Gebietes in "blau strichpunktiert"  
die Flurgrenzen in "violett"  
die Grenze des Flurbereinigungsgebietes in "grün"  
die Höhenschichtenlinien

Blatt II 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 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).

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die  
Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit  
sie <sup>in</sup> der zeichnerischen Darstellung in Blatt I eingezeichnet  
sind und es sich handelt insbesondere um:

Straßenmittellinien  
Straßenbegrenzungslinien  
Straßenbreiten  
Straßenkurvenhalbmesser

(was für die Straßen gilt, gilt ebenfalls für Plätze und  
Grünflächen).

Abstände von vorhandenen Punkten  
Abstände von Baufluchtlinien

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:  
Straße A, B, C, D:           Neubau  
Soonstraße:                Verbreiterung und Verlegung  
Landstraße II.Ordnung Nr.: 31: Verbesserung der Einmündung  
in die Bundesstraße Nr.: 41.

Grünanlage A an der Einmündung der Straße A in die Soonstraße.

Die größtenteils im Flurbereinigungsgebiet liegende Soonstraße wird im Zuge der Flurbereinigung ausgewiesen. Die Straße ist in der Örtlichkeit bereits abgesteckt und versteint.

Die betroffenen Grundstücksflächen sind aus der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 in Verbindung mit der schwarz-weiß-Darstellung des alten Zustandes ersichtlich.

- 2) Das Baugebiet ist durch eine Baulandumlegung zu erschließen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ungefähre Grenzen. Sie werden im Umlegungsplan endgültig festgesetzt.
- 3) Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht und eine gütliche Einigung nicht möglich ist, wird die Durchführung von Entwignungsverfahren erfolgen.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

- 1) Soweit in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden, dürfen bis zu ihrer Auflassung nicht bebaut werden:

Verkehrsflächen

Grünanlage A.

- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten und bei Wiederaufbauten von bis auf das Kellergeschoß zerstörten Gebäuden einzuhalten.

Die Baupolizeibehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde

Abweichungen zulassen, wenn nicht erhebliche öffentliche Interessen dagegen sprechen.

### Sondervorschriften für das Baugebiet.

Die Bebauung ist in offener 2-stöckiger 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 Fußfette (siehe beigelegte Zeichnung). Die Firstrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan Blatt 2 festgelegt und einzuhalten. Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in ihrer Größe unterzuordnen. Die Außenwände der Gebäude dürfen nur in hellen Kalk- oder Mineralfarben verputzt bzw. gestrichen werden. Für die Dacheindeckungen ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Dungstätten und Jauchegruben dürfen nicht der Straße zu vor der Bauflucht neu angelegt werden. Sie müssen abgedichtet sein. Es dürfen keine Abflüsse in Straßenrinnen oder Kanalisationsschächte vorhanden sein.

Industrielle Betriebe, sowie Betriebe, welche eine Lärm- oder Geruchbelästigung mit sich bringen, sind nicht zulässig. Straßenseitige Antennen und Außenreklamen sind unzulässig. Ausgenommen sind Werbeeinrichtungen für zugelassene Betriebe, jedoch nur an den Betriebsgebäuden und nur bis zur Erdgeschoßhöhe.

In der Gemeinde Rüdesheim besteht keine Kanalisationsanlage. Bis zur Durchführung derselben 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. Der Bebauungsplan hängt von den der Gemeinde, sowie den privaten und öffentlichen Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln ab.