

Abschrift!

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Bundesstraße 41,  
Landstraße II.O. Nr.: 31 und Soonstraße im Westen der Orts-  
lage Rüdeshelm.

Aufgestellt: Bad Kreuznach, im Oktober 1960

Landratsamt Kreuznach  
Kreisbauamt/Planungsabteilung  
Im Auftrage:



Kreisbaumeister. *Via. Jung.*

Rüdeshelm, den 4. Mrz 1961



Rüdeshelm, den 24. MAI 1961

Der Amtsbürgermeister:

Bad Kreuznach, den 6.6.1961

Der Landrat  
des Kreises Kreuznach  
F.V.



(F. Hunzinger)

I. Kreisdeputierter



Genehmigt:

Gehört zur Verfügung vom

28. August 1961, -43-524/61

Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage:

Abschrift beglaubigt:  
Bad Kreuznach, den 6.9.1961



Regierungsbaurat.

Der Bebauungsplan setzt sich aus 2 Blättern und einem Höhenplan zusammen.

Blatt 1 enthält:

Den alten Zustand in "schwarz",  
die neuen Straßen- und Baufluchtlinien,  
die neuen ungefähren Grundstücksgrenzen,  
die Begrenzungslinie des für die Planfeststellung zu erfassenden Gebietes in "blau strichpunktiert",  
die Flurgrenzen in "violett",  
die neuen Straßenhöhen  
und die Höhenschichtenlinien.

Blatt 2 enthält:

Bebauungsvorschlag über das zu erschließende Gebiet.

Der Höhenplan enthält:

Festlegung der Straßenhöhen.

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 Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 und im Höhenplan eingezeichnet sind und es sich handelt insbesondere um:

Straßenmittellinien,

Straßenbegrenzungslinien,

Straßenbreiten,

Straßenkurvenhalbmesser,

(was für Straßen gilt, gilt ebenfalls für Plätze, Grünflächen und dergleichen)

Abstände von vorhandenen Punkten,  
Abstände von Baufluchtlinien,  
Straßenhöhen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Für folgende Straßen ist die Überführung von Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde notwendig:

Straße A: Verbreiterung und teilweise Neubau  
Straße B, C, D und ~~E~~: Neubau

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

Das Gebiet ist durch eine Baulandumlegung zu erschließen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ungefähre Grenzen und werden im Umlegungsplan endgültig festgelegt. 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 Enteignungsverfahren erforderlich werden.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

1. Soweit in der zeichnerischen Darstellung 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 von bis auf das Kellergeschoß zerstörten Gebäude einzuhalten. In anderen Fällen kann die Baupolizeibehörde Abweichungen zulassen, wenn sie aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind

und keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen. Beiderseits der Straße B, sowie nördlich der Straße C müssen die Gebäude parallel zur Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Bauflucht errichtet werden (siehe Bebauungsplan -Blatt 2-). Eine andere Festlegung der Baufluchtlinien ist nicht möglich, da die Grundstückseinteilung nicht genau festliegt.

### Sondervorschriften für das Baugebiet.

Die Bebauung ist in offener 1-, 1 1/2- und 2-stöckiger Bauweise zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß bei einer Einzelhausbebauung 450 qm und bei einer Doppelhausbebauung 400 qm betragen. Der Grenzabstand muß mindestens 4.00 m betragen. Bei Grundstücken mit geringer Breite kann eine Unterschreitung bis zu mindestens 3.00 m genehmigt werden. Die Grundstücksbebauung soll nicht mehr als 30 % betragen.

Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen in Baugestaltung und Außenanstrich aufeinander abgestimmt sein. Bei 1 1/2-stöckigen Wohngebäuden darf die Drenpelhöhe nur 0.80 m betragen, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette (siehe beiliegende Zeichnung). Die Firstrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan -Blatt 2- festgelegt und einzuhalten. Die Sockelhöhe der Gebäude darf -gemessen von Oberkante Straße- 1.00 m nicht überschreiten.

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 Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. bei 1- und 1 1/2-stöckigen Gebäuden darf die Dachneigung 50° und bei 2-stöckigen 30° nicht übersteigen. Industrielle Betriebe, sowie Betriebe, die eine Lärm- oder

Geruchbelästigung 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 Durchführung der 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.

Kosten für die Erschließung des Gebietes:

Die ungefähren Kosten für die Erschließung des Gebietes errechnen sich wie folgt:

Kanalisationsanlage	ca.	75 000.-- DM
Straßenausbau	ca.	136 000.-- DM
Baulandumlegung, Entschädigungen usw., sowie zur Abrundung		<u>29 000.-- DM</u>
	ca.	240 000.-- DM
		=====

Die Kosten der Hauptrohrverlegung für die Wasserversorgung trägt lt. Abmachungen die Städtische Betriebs- und Verkehrsgesellschaft mbH., Bad Kreuznach.

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