



Anlage 1

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet in den Distrikten
 „Hinter dem Dorf – An der Mühl“
 Flur D in der Gem. Rüdesheim.
 M. 1: 625

Angefertigt: Bad Kreuznach im Juni 1965
 Kreisbauamt / Planungsabtl.
Wunke
 Kreisbaumeister

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. Juli bis einschl. 15. Aug. 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
 Rüdesheim den 14. Sept. 1965
 Der Bürgermeister:
Halun

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 14. 9. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 Rüdesheim den 14. Sept. 1965
 Der Bürgermeister:
Halun

Gesehen!
 Rüdesheim den 14. Okt. 1965
 Der Landrat
 des Kreises Kreuznach
(F. Hunzinger)

Gesehen!
 Bad Kreuznach den 22. 10. 1965
 Der Landrat
 des Kreises Kreuznach
(F. Hunzinger)

Genehmigt:
 Gehört zur Verfügung vom 28. 1. 1966, - 429-07-
 Im Auftrag
Olmu
 Regierungsbaurät
 Koblenz

TEXT:

Flächennutzung:
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 und "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429). Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:
 In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca 20 m nicht übersteigen dürfen.

Garagen:
 Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 7 m beträgt. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Firststrichung und Dachform:
 Die Firststrichung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
 bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°
 bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
 bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,80 m plus Fußpfette,
 bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
 Einfriedigungen entlang von Straßen, Fußwegen und Plätzen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauer-sockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer udgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:
 Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Sockelhöhen:
 Die Sockelhöhe der Gebäude hat sich der Nachbarbebauung anzupassen.

Ausnahmen:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- der Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet".
- der Errichtung von Hausgruppen im Gebiet der offenen Bauweise,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- der Errichtung anderer Dachformen, (Walmdach)
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, bei einschlägerigen Gebäuden bis 20°
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohnungsgeschoß vorgesehen ist,
- der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenabschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- 195.00 Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsflächen
- Vorgartenflächen
- Fläche des Gemeinbedarfs (Kindergarten)
- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- bestehende Gebäude mit Firststrichung
- Neubauten mit Firststrichung
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- 0 offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ⚠ Umformerstation