Nr 10

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE RÜDESHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET „AM HARGESHEIMER PFAD - AUF DEM KUHSCHWANZ - ZWISCHEN DEN BEIDEN HOHLEN" - FLUR 1. U. 3

M. 1 : 1000

ANLAGE 1

Aufstellungsbeschluß vom 14.01.85
Der Ortsbürgermeister
J.V.

Der Bebauungsplan ist nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 14.01.85 in der Zeit vom 25.02.85 bis 25.03.85 nach §2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister
J.V.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 27.06.1985 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
J.V.

Genehmigt:
Gemäß Bescheid vom 22.08.1985
Az.: 6150-610-13/762
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
MEIBORG
LTD. KREISRECHTSDIREKTOR

Rechtsverbindlich
Durch Bekanntmachung vom 19.03.85

Planzeichen

- Schwarze Zahlen: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Bürgersteige
- Baugrenzen
- Flurgrenzen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- II Zahl der Vollgeschosse max.
- O Offene Bauweise
- Zu- und Ausfahrten unzulässig
- Zu- und Ausfahrten zulässig
- Feldwege
- Verteilerstation für die Gasversorgung
- Wasserdruckerhöhungsanlage
- Nur Einzelhäuser zul.
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zul.
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet - überboub. Grundstücksfl.
- MI Mischgebiet - überb. Grundstücksfl.
- GE Gewerbegebiet - überb. Grundstücksfl.
- Öffentliche Grünflächen
- Sichtflächen
- Private Grünflächen, Gärten
- Kinderspielplatz
- Pflanzgebot
- Pflanzgebot, Bäume
- Gemeinbedarfsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl

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 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949, insbesondere die §§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10 und 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert d. Art. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

Textfestsetzungen

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Die nach § 4 (3), 2,3,5 u.6 der BauNVO zul. Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3; GFZ = 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3; GFZ = 0,6 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschoß), sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG i.V. mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.	E / E th
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3, GFZ = 0,6	o
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO siehe unter a)	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3; GFZ = 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3, GFZ = 0,6	o

a) Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

In Ge-Gebiet I und II sind ausschließlich geräuscharme Betriebe (Phonwerte im angrenzenden Wohngebiet (WA): max. 55 dB (A) bei Tag, max. 4o dB (A) bei Nacht) und Betriebe zulässig, von denen keine geruchstörenden und rauchbelästigenden Emissionen ausgehen; in dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bereich des Ge-Gebietes I A östlich der Frankenstr. sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 9 (2) Ziffer 2 BauNVO) und die nach 1 N (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Zu- und Abgangsverkehr zum Ge-Gebiet I ist von der Frankenstraße ausschließlich für die im Planbereich Ge I A zulässigen Nutzungen zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG, § 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einem Grenzabstand von mind. 3,oo m zulässig; auf den dunkelgrün dargestellten Grundstücksflächen, den Sichtflächen und der hellgrün schraffiert dargestellten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO

Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Einstellplätze sind auch auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht aber im Bereich der Sichtflächen zulässig. Die Festsetzungen unter 4 sind zu beachten. Garagen dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Abstands von mnd. 5,o m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; im Bereich der Sichtflächen und der hellgrün schraffiert dargestellten Flächen sind Garagen unzulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,o m haben. Die Festsetzungen unter 4. sind zu beachten.

4. Anschluß der Verkehrsflächen an die Grundstücke (§ 9 (1) 11 BBauG)

Im Bereich der Einmündungen der Soonstraße und der Ludwig- Erhard-Straße in die Industriestraße sowie die Industriestraße in die B 41 sind die Zonen, in denen Zu- bzw. Ausfahrten zulässig sind, festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der 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 Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) 3BauG, §§ 123 LBauO)

a) Dachneigung und Dacheindeckung

Im WA- und MI-Gebiet darf bei den 2geschossigen und den talseitig 2geschossigen Hauptbaukörpern die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestocks ist unzulässig. Bei den 1geschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Im GE-Gebiet ist eine Dachneigung bis 15° zulässig. Für freistehende hier zulässige Wohngebäude gelten die Festsetzungen des WA- und MI-Gebietes. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.

Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig, ausgenommen Kiesschüttung.

b) Einfriedigungen

Im WA-Gebiet dürfen Einfriedigungen im Bereich der im Bebauungsplan dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen; nicht massives Material bis auf einen Sockel von max. 0,15 m Höhe ist zu verwenden.

Im MI- und GE-Gebiet sind Einfriedigungen nur als max. 1,80 m hohe Maschendrahtzäune, im Bereich der Sichtflächen jedoch nur bis 0,80 m Höhe zulässig (Landesstraßenverordnung).
Entlang der Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfläche und der Gartenflächen sind Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe, jedoch nur als Maschendrahtzäune einschl. eines max. 0,15 m hohen massiven Sockels zulässig.

c) Art der Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

7. Grünflächen (§§ 9 (1) 15 u. (1) 25 a BBauG)

Der Kinderspielplatz ist entlang der Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 2,5o m mit heimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen abzupflanzen. Mindestens 1/3 der Kinderspielplatzfläche ist als Rasen- oder Wiesengelände anzulegen, die mit Laubbäumen (Hochstämme) hainartig zu bepflanzen ist.

Die öffentliche Grünfläche östlich der Industriestraße ist möglichst geschlossen als Wiesenfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Nadelbäume unzulässig) hainartig zu bepflanzen. Eine Einfriedigung auf den Straßen - und Wegebegrenzungslinien ist unzulässig.

Die privaten Grünflächen sind Gärten. Auf den Gartengrundstücken ist ein eingeschossiges Gartenhaus bis 20,0 qm Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Mindestabstand zur Industriestraße : 10,0 m
Als Dacheindeckung ist hellgraues Material unzulässig (§ 9 (4) BBauG 123 LBauO).

8. Flächen (§§ 9 (1) 24 und 9 (1) 11 BBauG)

Für die als Bestandteil der Verkehrsflächen im Plan verbindlich eingetragenen Bäume ist die Baumart pseudoacazia monophylla und acer pseudo-platanus "Erectum" festgesetzt.

Die hellgrün schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der K 51 sind Schutzflächen (Abstandflächen gem. § 22 Landesstraßengesetz). Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig; diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Entlang der Kreisstraße 51 sind diese Grundstücksflächen lückenlos einzufriedigen; unmittelbare Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.

9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BBauG

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.