

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE RÜDESHEIM

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

M. 1:1000

ANLAGE 1



Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt durch Bk. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 2817) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungsvereinbarung 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, 6, 9, 10) und 50.
- 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 (LBO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) 05 213-1.
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
- § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) 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 Abfallabseilungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

Textfestsetzungen

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BauBG	§ 9 (1) 1 BauBG	§ 9 (1) 2 BauBG
§ 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	§§ 16, 17 BauNVO	§ 22 BauBG
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3; GFZ = 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	△ △
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	○
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3; GFZ = 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	○

- 1. Art der baul. Nutzung**
In Ge-Gebiet I und II sind ausschließlich geräuscharme Betriebe (Phonwerte im angrenzenden Wohngebiet (IA): max. 55 dB (A) bei Tag, max. 40 dB (A) bei Nacht) und Betriebe zulässig, von denen keine geruchstörenden und rauch- und belästigenden Emissionen ausgehen; in den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereich des Ge-Gebietes (östlich der Frankstraße und nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 9 (2) Ziffer 2 BauNVO) und die nach § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berufschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Zu- und Abgangsverkehr zum Ge-Gebiet I ist von der Frankstraße ausschließlich für die im Planbereich Ge I A zulässigen Nutzungen zulässig.
- 2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauBG, § 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einem Grenzabstand von mind. 3,00 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 BauBG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)**
Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz anzulegen. Ein Stellplatz ist als offene Anlage anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht einseitig angeordnet werden. Stellplätze sind auch auf den hellgrün 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 mind. 5,0 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. 7,0 m haben. Die Festsetzungen unter 4 sind zu beachten.
- 4. Anschluss der Verkehrsflächen an die Grundstücke (§ 9 (1) 11 BauBG)**
Im Bereich der Einmündungen der Soonstraße und der Ludwig-Erhard-Straße in die Industriestraße sowie die Industriestraße in die B 41 sind Zonen, in denen Zu- bzw. Ausfahrten zulässig sind, festgesetzt.
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauBG)**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - überkante Erdgeschossfußböden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über den bergseitigen Hauptbaukörpern und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdschicht in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauBG, §§ 123 LBO)**
 - a) Dachneigung und Dachdeckung**
Im WA- und MI-Gebiet darf bei den 2geschossigen und den teilweise 2geschossigen Hauptbaukörpern die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes 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 gleichschichtiges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.
Hellgraues Dachdeckungsmaterial 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 Gemeindefläche und der Gartenflächen sind Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe, jedoch nur als Maschendrahtzäune einseitig, eines max. 0,15 m hohen massiven Sockels zulässig.
- 7. Grünflächen (§§ 9 (1) 15 u. (1) 25 a BauBG)**
Der Kinderspielfeld ist entlang der Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 2,50 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen abzufriedigen. Mindestens 1/3 der Kinderspielfeldfläche ist als Wiese- oder Wiesengelände anzulegen, die mit Laubbäumen (Hochstamm) hainartig zu bepflanzen ist. Die öffentliche Grünfläche östlich der Industriestraße ist möglichst geschlossen als Wiesenfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Hedgebäume 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 einschli. überdacht Freisitz zulässig. Mindestabstand zur Industriestraße: 10,0 m
Als Dachdeckung ist hellgraues Material unzulässig (§ 9 (4) BauBG 123 LBO).
- 8. Flächen (§§ 9 (1) 24 und 9 (1) 11 BauBG)**
Für die als Bestandteil der Verkehrsflächen im Plan verbindlich eingetragenen Bäume ist die Baumart pseudotsuga monophylla und acer pseudo-platanus "Errectum" festgesetzt.
Die hellgrün schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der K 51 sind Schutzflächen (Abstandsflächen 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; umlaufende Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.
- 9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauBG**
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.

Aufstellungsbeschluss vom 11.01.1985
Der Ortsgemeinderat
J.V.
(Siegel) gez. Unterschrift

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 11.01.85 in der Zeit vom 28.02.85 bis einschließlich 25.03.85 nach § 2a (6) BauNVO ausliegen.
Der Ortsgemeinderat
J.V.
(Siegel) gez. Unterschrift

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 28.06.1985 vom Ortsgemeinderat als "satzung beschlossen".
Der Ortsgemeinderat
J.V.
(Siegel) gez. Unterschrift

Genehmigt:
Geführt zum Beschluss vom 22.09.1985
Az.: 6/60-610-13/162
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i. V.
(Siegel) gez. Meiborg
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Rechtsverbindlich
Durch Bekanntmachung vom 13.9.1985
Bad Kreuznach, den 27.08.1985
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag

- #### Planzeichen
- Schwarze Linien: 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.
 - Straßenbegleitgrün
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - WA Allgemeines Wohngebiet - überb. Grundstücksfl.
 - MI Mischgebiet - überb. Grundstücksfl.
 - GE Gewerbegebiet - überb. Grundstücksfl.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Sichtflächen
 - Private Grünflächen, Gärten
 - Kinderspielfeld
 - Pflanzgebot
 - Pflanzgebot, Bäume
 - Gemeindefläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - Trafostation
 - Wasserflächen