

Flur 11

Flur 7

überholt durch 3. Änderung vom 10.11.1970

überholt durch Bebauungsplan vom 08.11.1985

überholt durch 4. Änderung vom 17.12.2010

# BEBAUUNGSPLAN

## DER GEMEINDE BRETZENHEIM

### FÜR DAS TEILGEBIET

### „ IN DER BEINDE “

• FLUR 7 + 11

M. 1 : 1000

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, IM AUGUST 1970

LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
I.A.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESBAUGESETZES AM 25.2.1971

VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANNT-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER ZEIT VOM 25.11.1970 BIS EINSCHL. 30.12.1970  
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN



GENEHMT  
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 10.11.1971  
AZ: 11/10 - 029/02/11



Reg. Rat

**Ausfertigungsvermerk:**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäss § 10  
Baugesetzbuch (BauGB) wird unverzüglich  
durchgeführt.  
43.04.04  
Datum  
Ortsbürgermeister

- 1) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)
  - 1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Das Teilgebiet ist gegliedert in a) "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO)  
b) "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)  
c) "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Im "Mischgebiet" sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein von der Straße her offener Einstellplatz anzulegen; Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßbegrenzungslinie nicht errichtet werden.  
Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßbegrenzungslinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20 qm errichtet werden; der Traufhöhe-Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen.
  - 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Im "Reinen Wohngebiet" ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenhauspavillons und Ähnl. Anlagen bis zu einer Größe von 8,0 qm Grundfläche sowie Schwimmbecken auf den nicht farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.
- 2) **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.
- 3) **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)  
(Dritter Abschnitt - BauNVO)  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 4) **STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Die Geschoszahl und die Firstrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage dieser baulichen Anlagen - Oberkante Erdgeschoß - wird mit max. 0,50 m über der Straßhöhe festgesetzt. Die Höhe ist von der Mitte des Baugrundstückes und gemessen an der Straßbegrenzungslinie zu ermitteln.
- 5) **GRÜNFLÄCHEN UND EINFRIEDIGUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.  
Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist mit einer Einfriedigung von 2,0 m Höhe zu versehen und entlang den Grundstücksgrenzen dreireihig mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzapflanzen.  
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so muß diese Einfriedigung eine Höhe von 1,20 m haben. Die Grundstücke an der B 48 sind, soweit sie im "Reinen Wohngebiet" liegen, entlang der B 48 lückenlos einzufriedigen; Zufahrten von der B 48 sind nicht zulässig. S. Kartierung v. 12.3.93
- 6) **VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)  
Größe und Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- 7) **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Werden geneigte Dächer vorgesehen, soll bei den eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen die Dachneigung 48° die Kniestockhöhe (Drempel) 0,50 m nicht überschreiten.  
Bei geneigten Dächern soll bei den zweigeschossigen Gebäuden, den Nebenanlagen und den Garagen die Dachneigung 30° nicht übersteigen; der Ausbau des Kniestockes ist unzulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

### Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- BAULINIEN
- BAUGRENZEN
- BÜRGERSTEIGE
- STRASSENMITTELLINIEN
- HÖHENLINIEN
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN
- FLURGRENZE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO
- REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAUNVO
- ◄ ► STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ST STELLPLATZ
- ⊙ TRAFOSTATION
- OFFENE BAUWEISE
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWISCHENGRENZE)
- SPIELPLATZ

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 15.12.1971