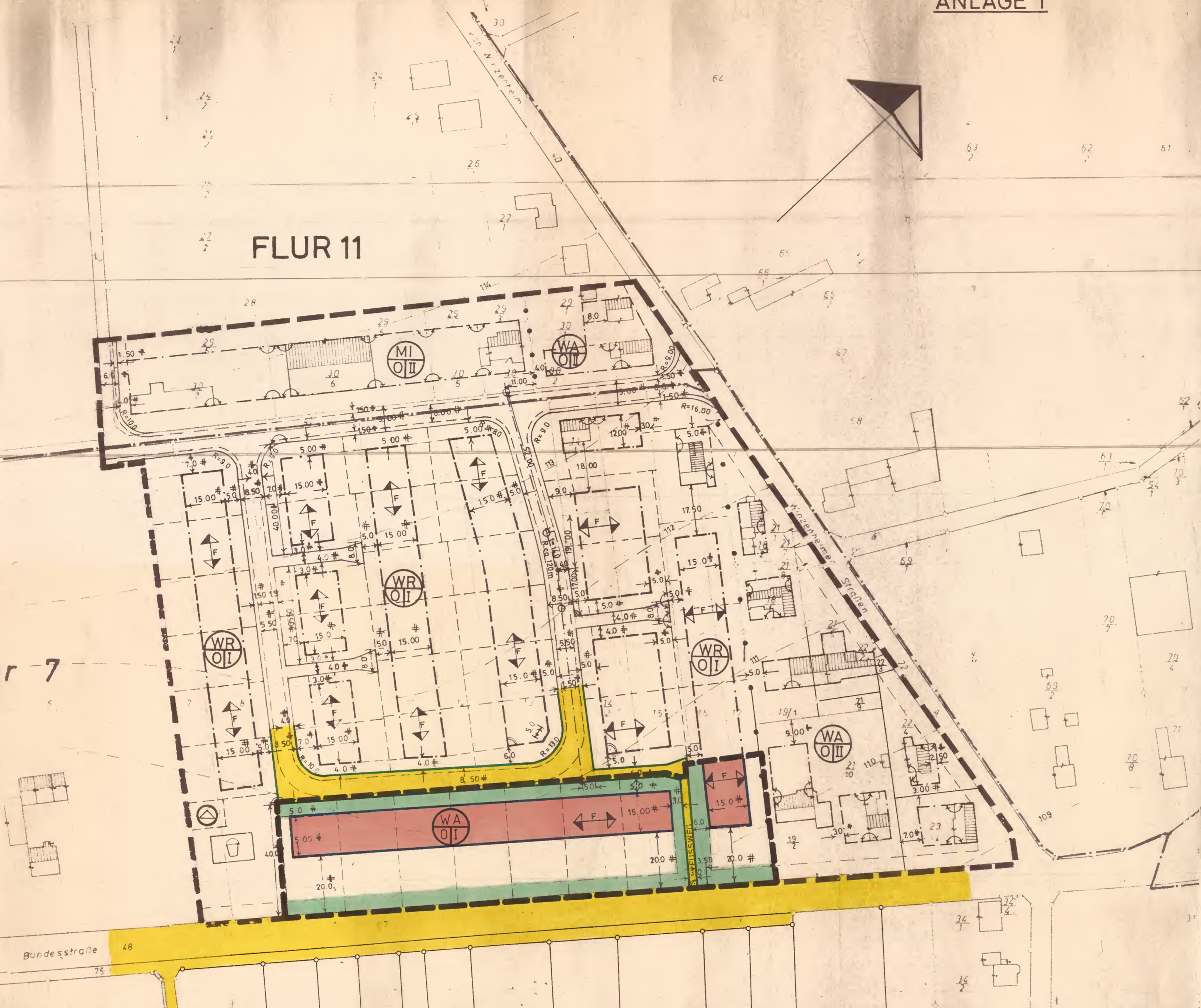


FLUR 11

Flur 7



- 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 Ziffer 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 Straßengrenzlinie nicht errichtet werden.

Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßengrenzlinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20 qm errichtet werden; der Traufhöhe-Zerstützungspunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 0,50 m nicht übersteigen.
 - 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Im "Reinen Wohngebiet" ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenauspavillons und ähnl. Anlagen bis zu einer Größe von 3,0 qm Grundfläche sowie die Errichtung von nicht ständig demgestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.
- 2) Art 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) STREIFEN- UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)

Die Geschosshöhe 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 Straßenhöhe festgesetzt. Die Höhe ist von der Mitte des Baugrundstückes und gemessen an der Straßengrenzlinie zu ermitteln.
- 5) GRÜNFÄCHEN UND EINFRIEDIGUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Die in der Planurkunde farblich 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 der Grundstücksgrenzen dreireihig mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so muß diese Einfriedigung eine Höhe von 1,20 m haben. Die Grundstücke an der B 48 sind, soweit sie in "Reinen Wohngebiet" liegen, entlang der B 48 lückenlos einzufriedigen; Einfriedigungen von der B 48 sind nicht zulässig, s. Änderung vom 12.3.93
- 6) VERKLEINERUNGSMAßSTÄBE (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

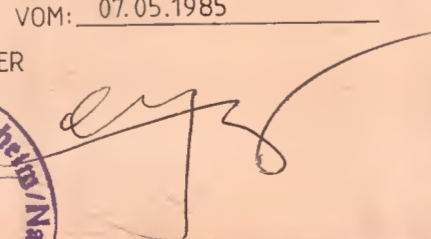

Größe und Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- 7) GRENZLAGE DER DACHNEIGUNGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Werden geneigte Dächer vorgesehen, soll bei den einschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen die Dachneigung 45°, die Einstockhöhe (Treppe) 0,50 m nicht überschreiten.

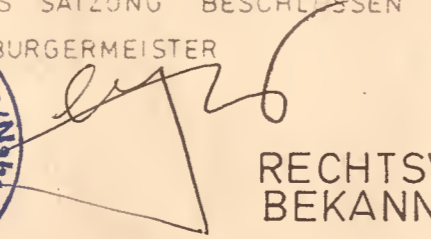

Bei geneigten Dächern soll bei den zweischossigen Gebäuden, den Nebenanlagen und den Garagen die Dachneigung 30° nicht übersteigen, der Kuben des Dachstuhles ist unzulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
 DER GEMEINDE **BRETZENHEIM**
 FÜR DAS TEILGEBIET
 „ IN DER BEINDE “
 FLUR 7 · FLUR 11.
 M. 1 : 1000



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM: 07.05.1985
 DER ORTSBÜRGERMEISTER


DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM 27.08.1985 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG GEMASS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 22.07.1985 BIS EINSCHL 21.07.1985 OFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN

GENEHMIGT: GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 23.10.1985 AZ: 6/60-610-13/774
 KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH IV.
 MEISBURG LTD. KREISRECHTSDIREKTOR

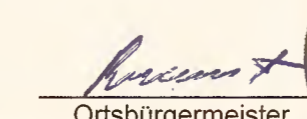


RECHTSVERBINDLICH DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 08.11.1985

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

—	SCHWARZE LINIEN KARTIERUNG	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM § 4 BAUNVO
- - -	BAULINIEN	MI	MISCHGEBIET GEM § 6 BAUNVO
—	BAUGRENZEN	WR	REINES WOHNGEBIET GEM § 3 BAUNVO
—	BÜRGERSTEIGE	↔	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (PUNKTSTÄUUNG)
- - -	STRASSENMITTELLINIEN	■	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
—	HÖHENLINIEN	△	STELLPLATZ
—	GRENZE DES RAUMGESTÜTTSBEREICHES	△	TRAFIKSTATION
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG	△	ÖFFENE BAUWEISE
■	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	II	ZAHLEN DER WÄNDLICHEN HOCHWÄNDLICHEN
—	STRASSENABGRENZUNGSLINIEN	II	ZAHLEN DER WÄNDLICHEN HOCHWÄNDLICHEN
—		—	FLURGRENZE
—		—	SPIELPLATZ

Ausfertigungsvermerk:
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.

30.04.85 Datum

 Ortsbürgermeister

