

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

DORSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„IM BAUMFELD“ · FLUR 5·6 u.7

M. 1:1000

ANLAGE 1

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, IM DEZEMBER 1970
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG
I. A.

GEZ. EWERT
OBERBAURAT

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES AM 2. 4. 1971
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER BÜRGERMEISTER:

(SIEGEL) GEZ. HANSS

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 4. 1. 1971 — BIS EINSCHL. 3. 2. 1971
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.
DER BÜRGERMEISTER:

(SIEGEL) GEZ. HANSS

GENEHMIGT:
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 27. 7. 1971
AZ. 14/10-024/021
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
IN VERTRETUNG

(SIEGEL) GEZ. KOST
LANDRA
KREISDEPUTIERTER

TEXT:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
(Erster Abschnitt - BauNVO)
1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO).
1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 5 und 6 der 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 Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.
Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie 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. Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.
- Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig.
- 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. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Kellergeschosses (Untergeschoß) und zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt.
- 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.
- 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 der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoß - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist für die bergseitig angeordneten Gebäude über dem natürlichen Gelände, für die talseitig angeordneten Gebäude über der Straßenhöhe, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und an der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.
- Grünflächen** (§ 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 entlang den Grundstücksgrenzen mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
Die Baugrundstücke im Bereich der Kreisstraße 43 sind lückenlos einzufriedigen; Zufahrten von der K 43 sind unzulässig.
Die in der Planurkunde entlang der Kreisstraße 43 eingetragene 5,0 m tiefe Pflanzung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, anzulegen.
- Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
Die Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen wird eine Dachneigung von 30° - 45°, eine maximale Kniestockhöhe (Drempel) von 0,50 m festgesetzt.
Bei zweigeschossigen Gebäuden, den Nebenanlagen und Garagen darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen; der Bau eines Kniestockes (Drempel) ist hier unzulässig.
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

— schwarze Linien: Kartierung	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
— Straßenbegrenzungslinien	— Kinderspielplatz
— Baugrenzen	— Schutzpflanzung
— Bürgersteige	← F → Stellung der baul. Anlagen (First- richtung)
— Höhengichtlinien	○ Offene Bauweise
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	△ Umformerstation
— Öffentliche Verkehrsflächen	II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
— Nicht überbaubare Grundstücksflächen	

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT
BAD KREUZNACH, DEN 10.8.1971
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG
I. A.
KREISPLANER

Rechtsverbindlich
durch Bekanntmachung
vom 15.11.1971

-Überholt - Text f. Änd 15.03.80 akt



Überholt durch ~~veröff.~~
Änderung vom
15.03.1980

Überholt durch
Bebauungsplan
"Im Baumfeld B"
vom 10.04.1987

Überholt durch
Bebauungsplan
"Im Baumfeld A"
vom 1.7.1982