

NUTZUNGSCHABLONE

WA	II
0,4	0,8
EG	KG
0	1

hmkaut 77

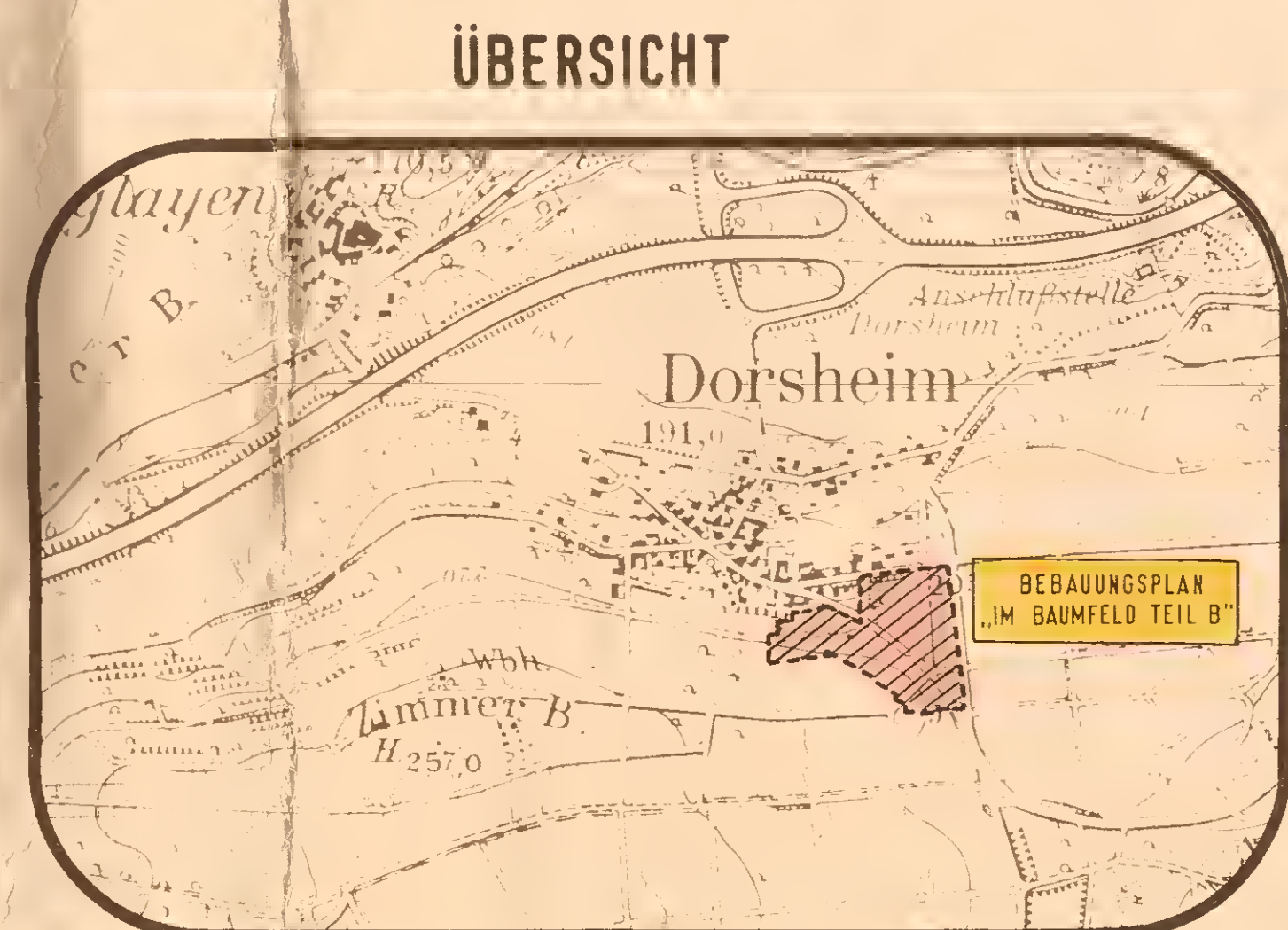
HINWEIS

- Zur Sicherstellung ausreichender Druckverhältnisse bei der Wasserversorgung sind auf den höhergelegenen Flächen private Druckverhöhrungsanlagen erforderlich.
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (gemäß § 17).

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff. 1 BauVO)
0,4	Flächenzahl GFZ	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff. 1 BauVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff. 1 BauVO)
KG	Kellergeschoß	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
EG	Erdgeschoss	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
DG	Dachgeschoss	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
0	offene Bauweise	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
1	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
2	Baugrenze	Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauVO)
3	Wegweg	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
4	fahrbahnräumiger Wegweg	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
5	Wirtschaftsweg	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
6	Weg	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
7	öffentliche Parkfläche (Standspur)	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
8	Streifenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen (§9 (1) Ziff. 11 und 6 BauVO)
9	Planstation	Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Ziff. 12, 13 und 6 BauVO)
10	Wasserleitung	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 (1) Ziff. 13 und 6 BauVO)
11	Öffentliche Grünflächen (Pflanzenanlagen)	Grünflächen (§9 (1) Ziff. 15 und 6 BauVO)
12	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 (1) Ziff. 20, 25 und 6 BauVO)
13	Anpflanzen von Bäumen	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 (1) Ziff. 20, 25 und 6 BauVO)
14	Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten	Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten, Grundstücksfläche Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch (§9 (1) Ziff. 10 und 6 BauVO)
15	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsstrahlers zu belastende Flächen	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsstrahlers zu belastende Flächen (§9 (1) Ziff. 21 und 6 BauVO)
16	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (1) BauVO)
17	Hauptgebäudeorientierung	Hauptgebäudeorientierung (§9 (1) BauVO)
18	Sonstige Darstellungen	Sonstige Darstellungen
19	empfohlene Grundstücksgrenze	empfohlene Grundstücksgrenze
20	Wohnschichtlinie	Wohnschichtlinie
21	Baugrenze	Baugrenze

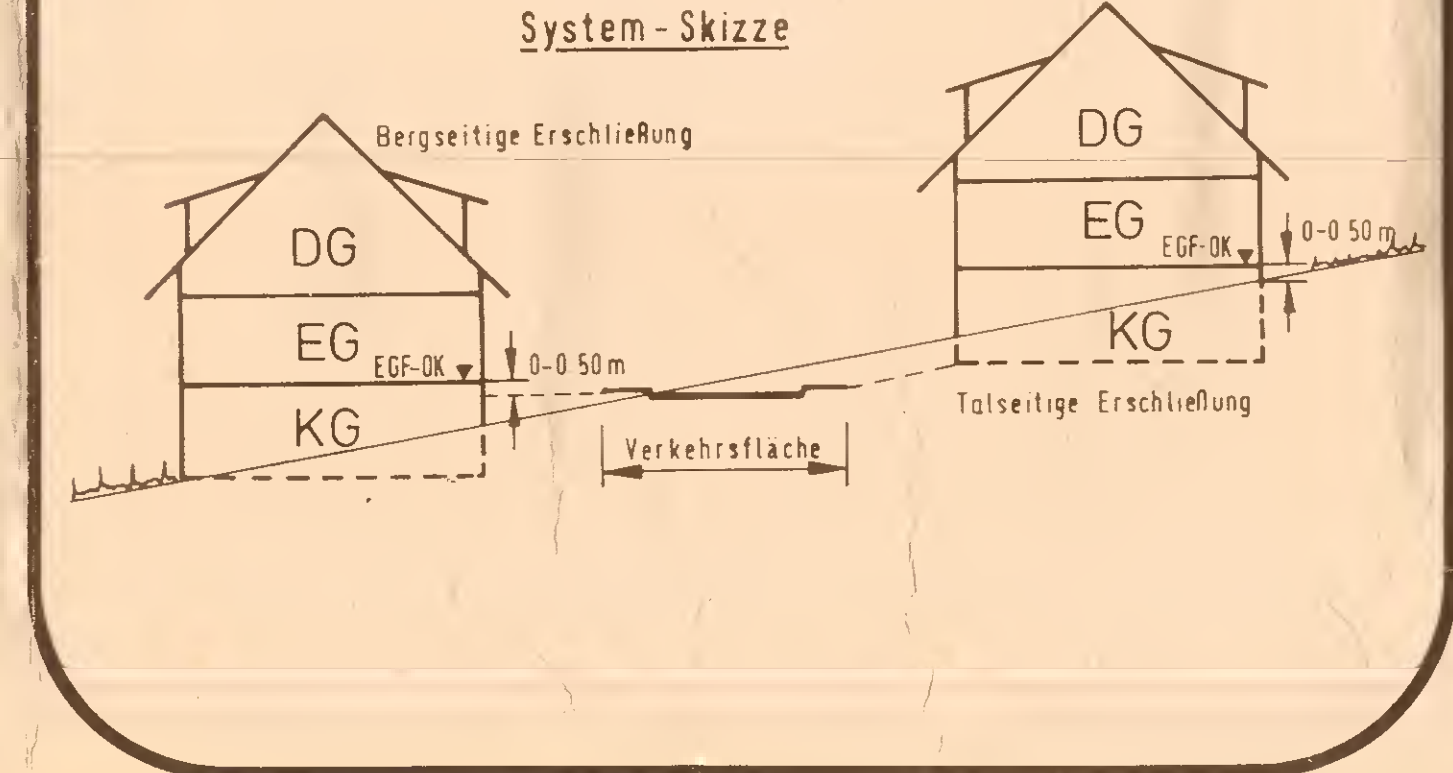


RECHTSGRUNDLAGEN

- Baurechtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanVO 1981 und die DIN 18003
- § 9 Abs. 4 BauVO in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (L.BauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123
- Genehmigungsverordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (L.PfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281), insbesondere wie §§ 41 und 50
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz DschPKG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159)

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) ZIFF. 1. BAUVO)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.
 - AUSNAHMEN (§1 (6) BAUNVO)**
In "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sind die in §4 (3) ZIFF. 4 (Gartenbaubetriebe) und ZIFF. 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) ZIFF. 1. BAUVO)**
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung - bestehend aus dem Erdgeschöß (EG) und dem Dachgeschöß (DG) - als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschöß im Sinne des §2 (4) ZIFF. 2 L.BauO handelt.
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9 (1) ZIFF. 2. BAUVO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§14 (1) BAUNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 (5) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) ZIFF. 2. BAUVO)**
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (→) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.
 - STELLENPLATZE UND GARAGEN (§9 (1) ZIFF. 4. BAUVO)**
Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwischflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§23 BauNVO). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§9 (1) ZIFF. 10. BAUVO)**
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
 - HOHENLAGE DER BAUKÖRPER (§9 (2) BAUVO)**
Die Erdgeschößfußbodenoberkante (EG-OK) darf bei Gelände- und Verkehrsflächenungleichheit nicht mehr als 0 - 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschößfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§123 (1) ZIFF. 1. LBAUO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind bunte Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.
 - DACHGESTALTUNG (§123 (1) ZIFF. 1. LBAUO)**
DACHFORM
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Bei baulichen Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO und Garagen sind Flachdächer gestattet.
DACHNEIGUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (in äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 65° betragen.
Dachstuhl (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
Liegende Dachfenster und Loken sind nur zulässig, wenn die Summe der breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Loken ein Sechstel der Dachfläche nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände an geschlossenen Hauptgebäudekörper.
Rein Einbau von Dachfenstern und Loken ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.
Bei Walddächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Giebel anzuhalten.
Die Traufe ist durchzuführen.
DACHEINDECKUNG
Die Facheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEI BAUTEN GRUNDSTÜCKE (§123 (1) ZIFF. 5. LBAUO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - EINFRIEDIGUNGEN (§123 (1) ZIFF. 2. LBAUO)**
Einfriedigungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze dürfen nicht höher als 0,80 m errichtet bzw. gepflanzt werden. Vorzugsweise sind naturbelassene Holzgäule und winterharte Laubbäume zu verwenden.
- GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- BEBAUUNGSANSTOSS UND NEHMEN (§9 (1) ZIFF. 25. BAUVO)**
Für die festgesetzten Baupflanzungen auf den Verkehrs- und Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES**
Innerhalb der im Bebauungsplan durch dieses (O O O) Symbol festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je Grundstück mindestens zu pflanzen:
3 Laubbäume,
3 Sträucher.
Hierbei sind heimische Laubholzarten zu verwenden.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt am 07.06.1984
 Aufstellungsbeschluss vom 08.05.1984

Der Verbandsgemeindevorstand
 Klaus

Der Ortsbürgermeister
 Klaus

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 19.12.1986 genehmigt.
 Datum der Genehmigung: 30.03.1987
 Nr. 460-610-01836
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Der Ortsbürgermeister
 Klaus

Der Ortsbürgermeister
 Klaus

Ausfertigungsmerkmal:
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.
 Dorsheim 05.05.1987

PLANUNGSBÜRO H. KARST
 BERATENDER INGENIEUR
 5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN
 „IM BAUMFELD TEIL B“
 DER ORTSGEMEINDE DORSHEIM

ENTWURF: [Signature]
 BEARBEITUNG: [Signature]

ERGÄNZT AM 18.08.1987
 DATUM: 18.08.1987

MASSTAB: 1:500