

1) Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden entsprechend der graphischen Darstellung ausgewiesen:

- a) Reines Wohngebiet (WR)
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- c) Dorfgebiet (MD)
- d) Sondergebiet für kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungszwecke (S 1).

Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung eines Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 15,0 m in erdgeschossiger Bauweise bis zu 6,0qm Grundfläche zulässig, wenn ihre Gesamthöhe 2,50 m nicht überschreitet.

2) Bauweise

Die Einzelhäuser sind in offener Bauweise entsprechend der graphischen Darstellung zu errichten. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist das Gebiet von einer Bebauung freizuhalten, ausgenommen die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Bei den Einzelhäusern des Reinen Wohngebietes darf jedoch die Bebauung die dargestellten Baugrenzen in einer Breite von 2/5 der Hauswandlänge bis zu 2,0 m überschreiten, wenn ein Grenzabstand von 6,0 m gewährleistet ist.

3) Abweichung von der Landesbauordnung

Abweichend von den generellen Bestimmungen des § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung bezüglich der Abstandsflächen vor "notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen" wird festgelegt, daß den Forderungen auf Einhaltung von Abstandsflächen durch die in der graphischen Darstellung verankerten Gebäudestellungen ungeachtet der Grenzziehung der Grundstücke Genüge geleistet wird.

4) Bauliche Gestaltung

Von der Zahl der Vollgeschosse sind Ausnahmen zum Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß zulässig gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO, soweit sich dies aus den natürlichen Geländebeziehungen ergibt. Die Höhenlage der Einzelhäuser ist, soweit es sich um Neubauten handelt, durch die eingetragenen Höhenquoten für Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante bzw. Untergeschoß-Fußboden-Oberkante bestimmt; Toleranzmaße von maximal ± 0,15 m sind gestattet.

Als Dachform wird für die Gebäude im Reinen Wohngebiet, Allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet das Satteldach mit Neigung zwischen 25 und 30 Grad, gedeckt mit Ziegel in roter und rotbrauner Tönung, vorgeschrieben. Auch für das Dorfgebiet ist diese Dachgestaltung verbindlich, es sei denn, daß eine betrieblich bedingte Nutzung eine Abweichung erforderlich macht; in diesem Falle ist ein Satteldach bis zu einer Neigung von 50 Grad zulässig.

Drempel und Dachausbau sind unzulässig.

Garagen, deren Fußboden-Oberfläche (Wagen-Standfläche) höher als der Erdgeschoß-Fußboden des Hauptbaues oder gleichhoch liegt, sind mit Satteldach, wie oben beschrieben, auszubilden. Für Garagen, deren Fußboden-Oberfläche (Wagen-Standfläche) tiefer als der Erdgeschoß-Fußboden des Hauptbaues liegt, wird das Horizontaldach als Dachform zwingend vorgeschrieben.

5) Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur an den in der graphischen Darstellung ausgewiesenen Stellen zulässig. Die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden privaten Stellplätze sind bei Durchführung eines Bauvorhabens, auch wenn im Zusammenhang damit keine Garage errichtet wird, freizulegen. Die Stellplätze haben sich in ihrer Höhenlage der angrenzenden Fußwegefläche der öffentlichen Verkehrsanlage anzugleichen. Die den Ausblick behindernden hangseits gelegenen vier Garagen der B-Straße (in der graphischen Darstellung mit "m" gekennzeichnet!) sind soweit abzusenken, daß die Oberkante ihres Horizontaldaches nicht höher als 1,20 m über der Oberkante der zugeordneten Stellfläche bzw. des öffentlichen Fußweges zu liegen kommt. Dabei dürfen die von der Stellfläche zur Garage führenden Rampen keine größere Neigung als 20 % erhalten.

Die hier und in den übrigen Garagen eingetragenen Fußboden-Höhenquoten sind richtunggebend und sollten mit geringen Toleranzen eingehalten werden.

Die Garagen der Einzelhäuser südlich der A-Straße sollen in die Wohngebäude, soweit es sich um Neubauten handelt, eingebaut werden. Werden für das Einzelhaus zwei Garagen geplant, sind sie in Höhe des Erdgeschosses entweder hintereinander oder als doppelstöckige Garage übereinander anzuordnen.

Das Einzelhaus, das unmittelbar in der Kurve der B-Straße liegt, kann wahlweise mit einer Garage in Höhe des Untergeschosses oder mit einer Garage in darunter zu schaffendem Tiefkeller ausgestattet werden.

6) Grundstücksbegrenzung und Freiflächengestaltung

Die Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der Stellplätze, zur Erschließungsstraße hin einzufrieden, und zwar bis auf eine Höhe von 0,25 m über Fußweg mit einem Betonsockel, darüber bis auf 0,90 m Höhe, gemessen von Fußweg-Oberkante, mit einem Holz- oder Stahlzaun. Maschendraht, auch handgeflechtener in Rahmen gefaßter Maschendraht ist als Zaunmaterial unzulässig. Betonsockel und Zaun sollen in der Linienführung ihrer Oberkante der jeweiligen Straßeneigung folgen. Die Zugangstüren zu den Grundstücken sind unter Einhaltung einer Maximalhöhe von 1,05 m ebenfalls in Holz oder Stahl auszubilden. Soweit Hecken unmittelbar hinter der Grundstückseinfriedigung angelegt werden, dürfen sie die Einfriedigung um nicht mehr als 0,20 m überragen; an Straßeneinmündungen und in der Innenkurve der B-Straße dürfen die Hecken zur Wahrung des Sichtwinkels nur die Höhe der Einfriedigung erhalten.

Grenzzyane zwischen Nachbargrundstücken sind, soweit sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, entweder in der Art und dem Material der Grundstückseinfriedigung längs der Erschließungsstraße auszuführen oder als Maschendrahtzäune mit Stahlstützen. Ihre Höhe hat ab Straßeneinfriedigung auf eine Länge von mindestens 5,0 m der straßenseitigen Einfriedigung zu entsprechen, im weiteren Verlauf soll der Grenzzyan eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Stellplätze der Baugrundstücke dürfen straßenseits nicht eingezäunt werden und müssen allezeit befahrbar sein.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Das Anlegen von Nutzgärten ist auf eine Tiefe von 5 m, gerechnet von der Straßeneinfriedigung, nicht gestattet.

Erdaufschüttungen sind längs der Nachbargrenze nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, die Aufschüttung ist durch eine Stützmauer zu sichern. In einem Abstand von 3 m zur Nachbargrenze sind Aufschüttungen auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m gestattet, darüber hinaus unstatthaft.

ANLAGE 1

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH, IM MAI 1973
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG

BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES AM - 3. Okt. 1973
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER BÜRGERMEISTER:



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 2. Juli 1973 BIS EINSCHL. 3. Aug. 1973
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN
DER BÜRGERMEISTER:

GENEHMIGT 17. 12. 1973
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM
AZ. 11/10 - 029/02/11

LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
im Auftrag



Regierungsrat