

# BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

## FREI - LAUBERSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

### „IN DER BITZE - IM JOHANNISGARTEN - VOR DER HAMM“

FLUR 1 — M.: 1:1000

#### ANLAGE 1

Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.

Bad Kreuznach, den 28.3.1977

AUFGESTELLT GEMEINDE FREI-LAUBERSHEIM IM SEPTEMBER 1976  
DER ORTSBURGERMEISTER

(Siegel) gez. Vetter

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 29.11.1976 BIS EINSCHL. 28.12.1976 OFFENTLICH ZU JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ORTSBURGERMEISTER

(Siegel) gez. Vetter

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM 24.7.1977 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBURGERMEISTER

(Siegel) gez. Vetter

GENEHMIGT BESCHIED VOM 24.03.77  
AZ 6/60/610-13/282  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH I. V.

(Siegel) gez. Metzberg  
Lfd. Kreisdirektor

#### Ausfertigungsvermerk:

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Frei-Laubersheim, 21.08.1978  
Unterschrift F. Metzberg (Ortsbürgermeister)  
(Amtsbezeichnung)

## TEXT

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 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 und "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, B331. I S. 1237, mit Berichtigung B331. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Absatz 3 Ziffer 3 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBAUG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf max. 7,0 m lang sein.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBAUG) (Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei den eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoß - , sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken nach § 31 (1) BBAUG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d, b BBAUG)

Die Höhenlage der 2-geschossigen Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - bzw. Untergeschoßfußboden wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßennöhe in der Mitte der vorderen Gebäudelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Lrdreich in der Mitte der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

4) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

5) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c und 15 BBAUG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist überwiegend als Rasenfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Straucherguppen zu bepflanzen.

6) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBAUG)

Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig.  
Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitigen zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15 - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen.

7) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG) (Gartenflächen)

Die im Bebauungsplan hellgrün dargestellten Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Einfriedigungen dürfen nur als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,25 m errichtet werden.

#### Zeichenerklärung

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenmittellinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- II Zahl der Vollgeschosse max.
- ⚡ Trafostation
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- ☐ Öffentliche Verkehrsflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubare Grundstücksflächen
- MD Dorfgebiet - überbaub. Grundstücksfl.
- ⚡ Nur Einzelhäuser zulässig
- ⚡ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ☐ Nicht überbaub. Grundstücksflächen
- ☐ Gartenflächen
- ☐ Öffentliche Grünfläche
- ☐ Wasserflächen

