

1973 1. 1977

Abschrift

2. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

## HOCHSTETTEN - DHAUN

FÜR DAS TEILGEBIET

„HINTERM BACKESGARTEN - IM BACKESGARTEN - OBER'M DORF“

FLUR 1 UND 3 - M. 1:1000

### ANLAGE 1

AUFGESTELLT GEMEINDE HOCHSTETTEN-DHAUN  
IM SEPTEMBER 1976  
DER ORTSBURGERMEISTER  
(Siegel) gez. Emmel

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAU-  
GESETZES IN DER ZEIT VOM 21.10.76 BIS EINSCHL. 6.12.76  
OFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ORTSBURGERMEISTER  
(Siegel) gez. Emmel

Die Fotokopie / Abschrift stimmt  
mit dem Original überein.

Bad Kreuznach, den 8.6.1977

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM 28. Februar 1977  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBURGERMEISTER  
(Siegel) gez. Emmel

GENEHMIGT BESCHIED VOM 16.05.1977  
GEHÖRT ZUM AZ 6/60/610-13/286  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
I. V.  
(Siegel) gez. Meiborg  
Leitender Kreisrechtsdirektor



RECHTSVERBINDLICH  
durch Bekanntmachung vom 3.6.1977

## 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 "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4, "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 und Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.  
Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. starke Hanganschnitte, kann der Abstand auf 3,0 m bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes verringert werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 6,50 m haben.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,0 m; auf den im Bebauungsplan dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

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

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

3) 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, wobei die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 zu beachten sind.  
Die dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen anzulegen, die Anlage eines Einstellplatzes ist zulässig (siehe 1.3), eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.

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

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist eine Strauchbepflanzung von max. 0,80 m Höhe zulässig. Der Kinderspielplatz ist entlang den Grundstücksgrenzen geschlossen abzapflanzen.

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

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 20° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 38° betragen.  
Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges 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. 1,00 m nicht übersteigen.

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- - - Bürgersteige
- Baugrenzen
- Flurgrenze
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- ⊙ Trafostation
- ⊙ Nur Einzelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse
- ⊙ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- ⬜ Öffentliche Verkehrsflächen
- ⬜ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WR Reines Wohngebiet - überb. Grundstücksfl.
- WA Allgem. Wohngebiet - überb. Grundstücksfl.
- MD Dorfgebiet - überb. Grundstücksflächen
- ⊙ Spielplatz
- ⬜ Öffentliche Grünflächen
- ⬜ Kindergarten
- ⬜ Nicht überb. Grundstücksfl. (Vorgartenfl.)
- ⊙ Zwingende Festlegung der Garagen u. Einstellplätze

