



- 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: a) "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO)
b) "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 und in den Abstandsflächen (Bauwiche) 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.
 - 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig.
- 2) **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 (Hanggelände) ergibt.
- 3) **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.
- 4) **STELLUNG UND HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)
Die Geschosshöhe und die Firststrichung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Untergeschoßfußboden - wird mit max. 0,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist für die bergseitig angeordneten Gebäude über den natürlichen Gelände, für die talseitig angeordneten Gebäude über der Straßenhöhe, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und an der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.
- 5) **GRÜNPFLANZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BBauG)
Die in der Planurkunde farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.
Die Baugrundstücke im Bereich der Kreisstraße 53 sind lückenlos einzufriedigen; Zufahrten von der Kreisstraße sind unzulässig.
Die in der Planurkunde entlang der Kreisstraße 53 eingetragene 3,0 m tiefe Pflanzung ist mit heimischen Bäumen und Strüchern abzupflanzen.
- 6) **VERSORGUNGSPFLANZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
Die Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- 7) **GERÄTEDECKUNGSPFLANZEN** (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen wird eine Dachneigung von max. 45°, eine maximale Kniestockhöhe (Drempel) von 0,50 m festgesetzt.
Bei zweigeschossigen Gebäuden, von Nebenanlagen und Garagen muß die Dachneigung 20° - 35° betragen; 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.

LEGENDE

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- 200 - Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Friedhof
- öffentliche Grünanlage
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Grün Schutzpflanzung
- Grün Dauerkleingärten
- F Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichung)
- O Offene Bauweise
- Unfernerstation
- I Zahl der Vollgeschosse (Wohngrenze)
- Kirche
- Flurgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

- ÄNDERUNG -
BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE
HÜFFELSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET
„Oben im Weinsheimer Weg“ - „Im Westen“
Flur 12, 13 und 14
M. 1: 1000

ANLAGE 1

ANGEFERTIGT - BAD KREUZNACH, IM MAI 1972
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG
[Signature]
BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES AM 9.8.1972
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER BÜRGERMEISTER
[Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 5 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 14.6.1972 BIS EINSCHL. 20.7.1972
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN
DER BÜRGERMEISTER
[Signature]
GENERICHT
16.10.72
14/10 - 029/02/1
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
Im Auftrag:
[Signature]
Regierungsrat z.A.

