

# BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖH“

## DER GEMEINDE KIRSCHROTH

### LANDKREIS BAD KREUZNACH

M. 1:1000



Gemarkung Kirschroth Flur 10 und 29

Zur Vervielfältigung freigegeben  
vom Kulturamt Bad Kreuznach  
am 23. 2. 1977 GEB. B. 5 I Fab. 77

#### TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBI. I S. 1237, mit Berichtigung BGBI. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 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. Garagen können nur im überbaubaren Grundstücksbereich und im seitlichen Bauwuch errichtet werden.

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.

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 zum Ausbau des Dachgeschosses oder 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. Die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

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

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird bei den talwärts der Straße gelegenen Grundstücken mit max. 0,30 m über der neuen Straßenhöhe und bei den oberhalb der Straße gelegenen Grundstücken mit max. 0,80 m über dem bergseitig angrenzenden Gelände festgesetzt.

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

Bei den Hauptbaukörpern darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig. 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. Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 0,30 m nicht übersteigen.

6) Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Auf den im Bebauungsplan festgelegten Bepflanzungsflächen ist unter Beachtung des Nachbarrechts in einer Breite von mindestens 2 m eine abschirmende freiwachsende Pflanzung aus Laubgehölzen, Nadelgehölzen oder Obstbaumgehölzen zu pflanzen. Die anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Hofflächen anzulegen. Der geplante Kinderspielplatz ist mit einem 0,80 - 1,00 m hohen Zaun zu begrenzen und mit einer mehrreihigen Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen zu umgeben.

#### ZEICHENERKLÄRUNG

	Öffentliche Verkehrsflächen
	überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Straßenbegrenzungslinien
	Baugrenzen
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Trafostation
	Spielplatz
	Pflanzungsflächen
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgesehene Grundstücksgrenzen

#### Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortstäbliche Bekanntmachung gem. § 10 Baugesetzbuch wird unverzüglich durchgeführt.

Kirschroth, 18. 11. 03

Heß, Ortsbürgermeister



#### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: Gemeinde Kirschroth

Der Ortsbürgermeister:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 8. 10. 77 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen  
Der Ortsbürgermeister:

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11. 4. 1977 bis einschl. 30. 5. 1977 öffentlich zu Jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister:

Genehmigt:

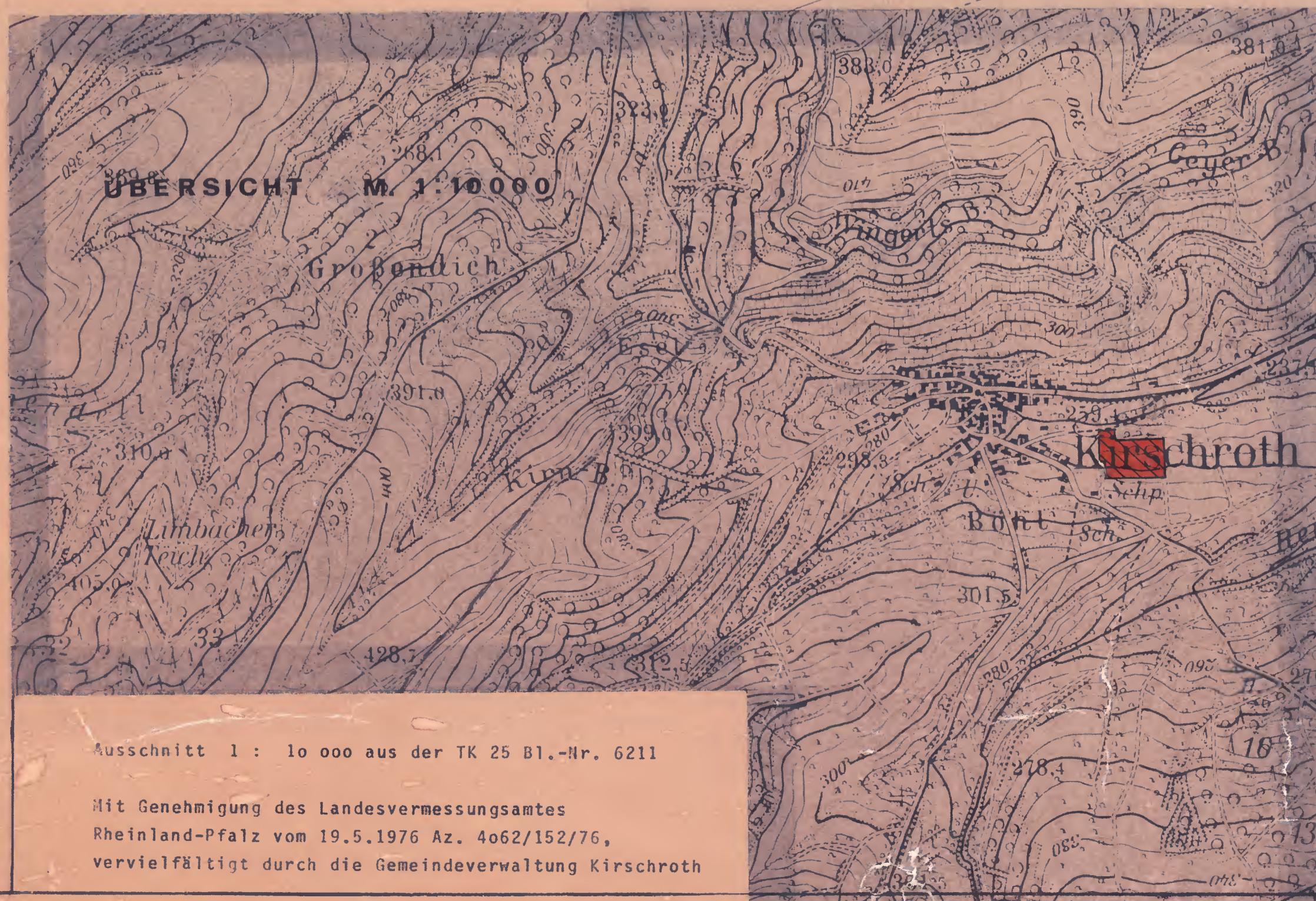
Gehört zum Bescheid vom 20. Januar 1978

Az.: 6/60/610-13/304

Kreisverwaltung Bad Kreuznach



Leitender Kreisrechtsdirektor



Ausschnitt 1 : 10 000 aus der TK 25 B1.-Nr. 6211

Mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes  
Rheinland-Pfalz vom 19. 5. 1976 Az. 4062/152/76,  
vervielfältigt durch die Gemeindeverwaltung Kirschroth