



TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1a, BBAUG)
(Erster Abschnitt - BauNVO)
Das Gebiet ist eingeteilt in:
a) allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Ausnahmen** (§ 1, Abs. 4, BauNVO)
Die nach § 4, Abs. 3, Ziff. 1, 3, 4, 5 u. 6 zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Schulhöfe und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 2, Abs. 1, BauNVO)
Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,50 m betragen; auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht errichtet werden.
Kellergaragen sind nur nach der Straßenseite hin zulässig; der Abstand der Garagenzufahrt zur Straßenseite mit einer max. Neigung von 7% ausgenommen.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1a, BBAUG)
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1238 ier. BGBl. 1969 I S. 11)).
- BAUWEISE**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 b, BBAUG)
(Dritter Abschnitt - BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Der Versorgungsträger für Elektrizität erhält für seine Trafostation das Recht zur Grenzbebauung.
- STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 b, d, BBAUG)
Die Geschosshöhen der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage der Hauptkörper - Oberkante Erdgeschoss - fußboden - wird bei zweigeschossiger Bauweise wie folgt festgelegt:
bei den talseitig liegenden Gebäuden min. 0,20 m und max. 0,50 m über Oberkante Gehweg (gemessen jeweils in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie)
bei den bergseitig liegenden Gebäuden max. 0,50 m über bergseitig gewachsenen Erdreich (gemessen jeweils in der Mitte der Baukörper) an der hinteren Gebäudelinie.
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich. Bei Winkelbauten muß der Hauptkörper in der vorgegebenen Firstrichtung erstellt werden.
Bei eingeschossiger Bauweise darf der Abstand zwischen Oberkante Bürgersteig und Traufhöhe nicht mehr als 4,00 m betragen.
Der Abstand zwischen Oberkante Bürgersteig und Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.
- GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND DER NICHT-ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 14 und 15 BBAUG)
Die in der Planurkunde farblich dargestellten, nicht überbaubaren und unbefestigten Grundstücksflächen, die sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudelinie befinden, sind als Grünflächen anzulegen. Eine Verwendung als Substanz ist unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtreiecke an Straßenkreuzungen od. Einfriedungen dürfen aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,80 m sein. In öffentlich-rechtlichen Bereich (Sichtreiecke) des Bahnüberganges dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 1,00 m sein. Alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen als Grün-, Garten- und Hofflächen genutzt werden.
Der im Bebauungsplan ausgewiesene Immissionschutzstreifen von 10,00 m Breite entlang der Bahnlinie Singerbrück - Sirmern ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgehend 6-reihig abzupflanzen (Reihenabstand 1,00 m). Hierzu eignen sich Bäume und Sträucher in nachfolgender Zusammensetzung:
10 % Bäume 1. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche
20 % Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche
70 % Sträucher: Kornekrähen, Haselnuß, Weißdorn, Hollunder, Schneeball, Wildrose, Pfaffenhütchen.
Diese Zusammenstellung gilt nicht für die Sichtreiecke im Bereich des Fußgängerbahnüberganges, in denen nur bis 1,00 m Höhe gepflanzt werden darf.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 5, BBAUG)
Die Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafo-Station ist in der Planurkunde eingetragen.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BBAUG)
Bei eingeschossiger Bauweise sind im Planungsbereich Dachneigungen bis max. 30° erlaubt. Liegt die Firsthöhe außerhalb der Mittellinie des Baukörpers, ist die Überschreitung von 30° Dachneigung erlaubt. Die Höchstgrenze beträgt 60°. Dachaufbauten sind nicht gestattet.
Bei zweigeschossiger Bauweise darf im Planungsbereich die Dachneigung von 25° nicht überschritten werden. Der Bau von Dampeln und Dachaufbauten ist nicht gestattet.
Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform und Material der Außenwände einander anzupassen.
Die Einfriedung der Grundstücksflächen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie liegen, darf bis 0,50 m Höhe massiv oder bis 0,70 m Höhe in lebender Hecke erfolgen. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen dürfen mit Hecken und Zäunen bis 1,50 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 0,25 m nicht überschreiten darf.
Linsenspielfläche und Garagenzufahrten dürfen nach der Straßenseite hin nicht eingefriedet werden.

Schwarze Linien: Kartierung	○ offene Bauweise
— Straßenbegrenzungslinien	⊕ Trafostation
— Baugrenzen	⊗ Kinderspielfläche
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	⊞ Sichtreiecke an Straßenkreuzungen und Einmündungen
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	⊞ Sichtreiecke im Bereich des Bahnüberganges
! Zahl der Vollgeschosse maximal	↔ Firstrichtung
■ öffentl. Verkehrsflächen	■ Allgemeines Wohngebiet
■ Baumanlagen	■ Mischgebiet
■ überbaubare Grundstücksflächen	■ Parkanlage
■ nicht überbaubare Grundstücksflächen	
■ öffentliche Grünflächen	
■ Immissionschutzstreifen	

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Langenlonsheim für das Teilgebiet "Schlechter Krümmgewann - Hinter der Kinsheck - Kinsheck", Gemarkung Langenlonsheim, Flur 9.
Der Gemeinderat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAUG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 14.11.1975 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Langenlonsheim, Flur 9:
Parzellennr. 39, 31 teilw., 43/2, 44, 35/46/1, 46/2, 47, 48, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53/1, 53/2, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 68, 61/1, 61/2, 62, 63, 64, 65, 66/1, 66/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 68/1, 68/3, 68/4, 157 teilw., 158 teilw., 160, 161 teilw., 162.

§ 2
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit dem dazugehörigen Text vom April 1975.

§ 3
Der Bebauungsplan wird nach § 12 BBAUG mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Genehmigt!
Gehört zum Bescheid vom 30.03.1976
AZ 6101601/13-259
Kreishauptverwaltung Bad Kreuznach
Langenlonsheim, den 15. Sept. 1976
Ortsbürgermeister: *[Signature]*

BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE
LANGENLONSHEIM
FÜR DIE TEILGEBIETE
„SCHLECHTER KRÜMMGEWANN - HINTER DER KINSHECK - KINSHECK“ ; FLUR 9 ; MASSTAB 1:1000

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 15.9.1976

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, IM APRIL 1975
INGENIEURBÜRO
PAUL & SCHEIDEL, BAD KREUZNACH
IA. *[Signature]*

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANNMACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 23.9.1975 BIS EINSCHL. 24.9.1975 ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN EINSICHT AUSGELEGEN.

DER ORTSBÜRGERMEISTER *[Signature]*

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBAUG SIND AM 15.9.1976 ORTSBÜRLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
LANGENLONSHEIM, DEN 9.9.1976
DER ORTSBÜRGERMEISTER *[Signature]*

GENEHMIGT:
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 30.03.1976
AZ 6101601/13-259
KREISVERWALTUNG, BAD KREUZNACH
[Signature]