

PLAN	URPLAN	1. ÄND.	2. ÄND.	3. ÄND.	4. ÄND.	5. ÄND.
NR.	2	3	4			

Martinstein  
610 - 13 / 10 - 2  
"Simmerberg"  
9.12.70  
vereinfachte Änderung  
Juni 74



**Bebauungsplan**  
für das Teilgebiet im Distrikt  
„Simmerberg“ Flur 2 in der  
Gem. Martinstein  
M.1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Februar 1970  
Landratsamt Bad Kreuznach  
Baubteilung  
J.A.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gemäß Abs 6 des BBauG in der Zeit vom 30.6.70 bis einschl. 30.7.70 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen  
Martinstein, den 31.7.1970

Der Bürgermeister  
i. V. Bahr

Der Bebauungsplan wurde gemäß 10 des BBauG am 3. Aug. 1970 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Martinstein, den 3.8.1970

Der Bürgermeister  
i. V. Bahr

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt!  
Der Verbandsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.  
Monzingen, den 4.8.1970

Zu Vertretung  
Verbandsbürgermeister

Genehmigt  
Gehört zur Verfügung vom 9.12.1970,  
Az. 12/10-03/102/11  
Landratsamt Bad Kreuznach

Landratsamt  
Bad Kreuznach  
Lehrer

**RECHTSVERBINDLICH!**  
durch Bekanntmachung am 6.4.71

**T E X T :**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein  
a) "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 der BauNVO  
b) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 und der Änderung der Verordnung vom 26.11.1968.  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

**Bauweise**  
Für das Teilgebiet wird gemäß § 22 (1) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

**Geschoßzahl, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Geschosßzahl und Firststrichung der baulichen Anlagen sind in der Planurkunde angegeben. Die max. Höhenlage der Wohngebäude über N.N. ist in der Planurkunde festgesetzt.  
Bei den eingeschossigen Gebäuden sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zum Ausbau des Kellergeschosses (sowie sich dies aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt (Hanglage) und des Dachgeschosses gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen.

**Einstellplätze und Garagen**  
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; die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für die Errichtung der Garage nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt.

**Nebenanlagen**  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" und im "Reinen Wohngebiet" dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenhauspavillons und Bänke. Anlagen bis zu einer Größe von 8,0 qm Grundfläche sowie Schwimmbekken auf den nicht farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.

**Dachneigung**  
Die Dachneigung aller Gebäude im Baugebiet darf max. 38° betragen; der Ausbau eines Kniestockes (Drempel) ist nicht zulässig.  
Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

**Einfriedigung**  
Als Vorgarteneinfriedigung sind Holzspriegelzäune oder Jägerzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

**Freiflächengestaltung**  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind als Grünflächen anzulegen; eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.

**Z E I C H E N E R K L Ä R U N G**

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- BAUGRENZEN
- BÜRGERSTEIFE
- STRASSENMITTELLINIEN
- HÖHENLINIEN
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAU. NVO
- WR REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAU. NVO
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN (FIRSTSTRICHUNG)
- TRAFOSTATION
- OFFENE BAUWEISE
- 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- KINDERSPIELPLATZ