

1.0

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten
„Jm vordersten Bein“ und „Jm Dorf“ im
Südwesten der Ortslage Niederhausen.

M. 1:625

Angefertigt: Bad Kreuznach im Sept. 1963
Kreisbaumeister/Planungsabtl.

M. M. M. M. M.
Kreisbaumeister: *K. A. F. J. P.*

Abschrift!

Anlage 1

Besondere Vorschriften.

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll 4.0 m betragen.

Stellung der Gebäude zur Baulinie:

Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0 m, von der Straße her offen bleiben. Bei 2-stöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nach der Straßenseite nicht zulässig.

Firstrichtung und Geschößzahl:

Die Firstrichtung und ^{einzelstufende} höchstzulässige Geschößzahl der Gebäude sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei 1-stöckigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Eine Erdfüllung ist in diesem Falle nicht zulässig. Freistehende Keller-geschosse, die nicht als Wohneschosse ausgebildet werden, sind nicht zulässig. Dachneigung und Dacheindeckung der Gebäude:

Die Dachneigung darf bei 1-stöckigen Gebäuden ca. 50° und bei 2-stöckigen ca. 30° nicht übersteigen. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

AUSNAHMEN:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen *weitere Ausnahmen sind gem. § 1 (4) und § 4 (3) BzV-NVO nicht zulässig.*
- des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baulinie, sofern dies aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie, wenn diese mehr als 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt ist. Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5.0 m betragen.
- der Verringerung der Geschößzahl,
- der Verringerung der Dachneigung,
- der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3.0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4.0 m Grenzabstandes nicht möglich ist.



- Zeichenerklärungen**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Straßenmittellinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Höhenschichtlinien
 - Grenze des räuml. Geltungsbereichs
 - Verkehrsflächen vorhanden
 - Verkehrsflächen geplant
 - Vorgärten
 - Grünflächen
 - bestehende Gebäude
 - Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Stockwerkszahl
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - Regelquerschnitte

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 1. Nov. 1963 bis einschl. 30. Nov. 1963 öffentlich ausgelegen.
Niederhausen den 1. Dez. 1963
Der Bürgermeister:
gez. Stephan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 13. Dez. 1963 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Niederhausen den 13. Dez. 1963
Der Bürgermeister:
gez. Stephan

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Orts-polizeibehörde.
Rüdesheim den 16. Dez. 1963
gez. Hurlzinger

Gesehen!
Bad Kreuznach den 28. H. 1964
Der Landrat
des Kreises Kreuznach
gez. Gräf

Genehmigt nach Maßgabe der in der ersten
Geheiß zur Verfügung vom
23.6.1964, -12-133-00
Bezirksregierung Koblenz
Jm Auftrag:
gez. Gollwitzer
Reg.-u. Baureisdirektor

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 26.7.1964

Abschrift beglaubigt!
Bad Kreuznach, den 1.7.1964