

2.0

Abschrift!

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten
„Im vordersten Bein - Im oberen
Bann“ Flur 3 in der Gemarkung
Niederhausen.

M. 1: 625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Juli, 1965
Kreisbauamt/Planungsabtl.

[Signature]
Kreisbaumeister

Anlage 1

TEXT:

Nutzung:
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungs-
verordnung von 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 Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenz-
abstand ~~soll~~ mindestens 4 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßengrenzungslinie entfernt errichtet
werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite
nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßengrenzungslinie min-
destens 8 m beträgt.
Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mindestens 5 m von der Straßene-
grenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
Vorgartentüchen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverord-
nung nicht in Anspruch genommen werden. Garagen können jedoch auch auf diese zuge-
lassen werden (siehe Ausnahmen).

Dachformen:
Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.

Geschoßzahl:
Die ~~gesamte~~ Geschosßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung
festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß
(Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht
als Wohneschoß ausgebildet und ist eine Erdanfüllung wegen der Geländeverhält-
nisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschoßes durch Einbau
einer ruhenden Fensterbank durch Putzgestaltung bzw. Verblendung eines Wohn-
eschoßes anzugleichen. Freistehende Untergeschoße, die diesen Anforderungen nicht
gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Un-
tergeschoße (Kellergeschoße) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dachneigung:
Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 30° und 30°
Für die Dachneigung ist nur dunkelbraunes Material zu verwenden.

Einriedigung:
Vorgarteneinriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauerwerk mit Naturstein
(schraffierte Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig.
Bei Anpassungen entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer über
natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Mauerbauten eine Höhe von 0,30 m
nicht übersteigen dürfen.

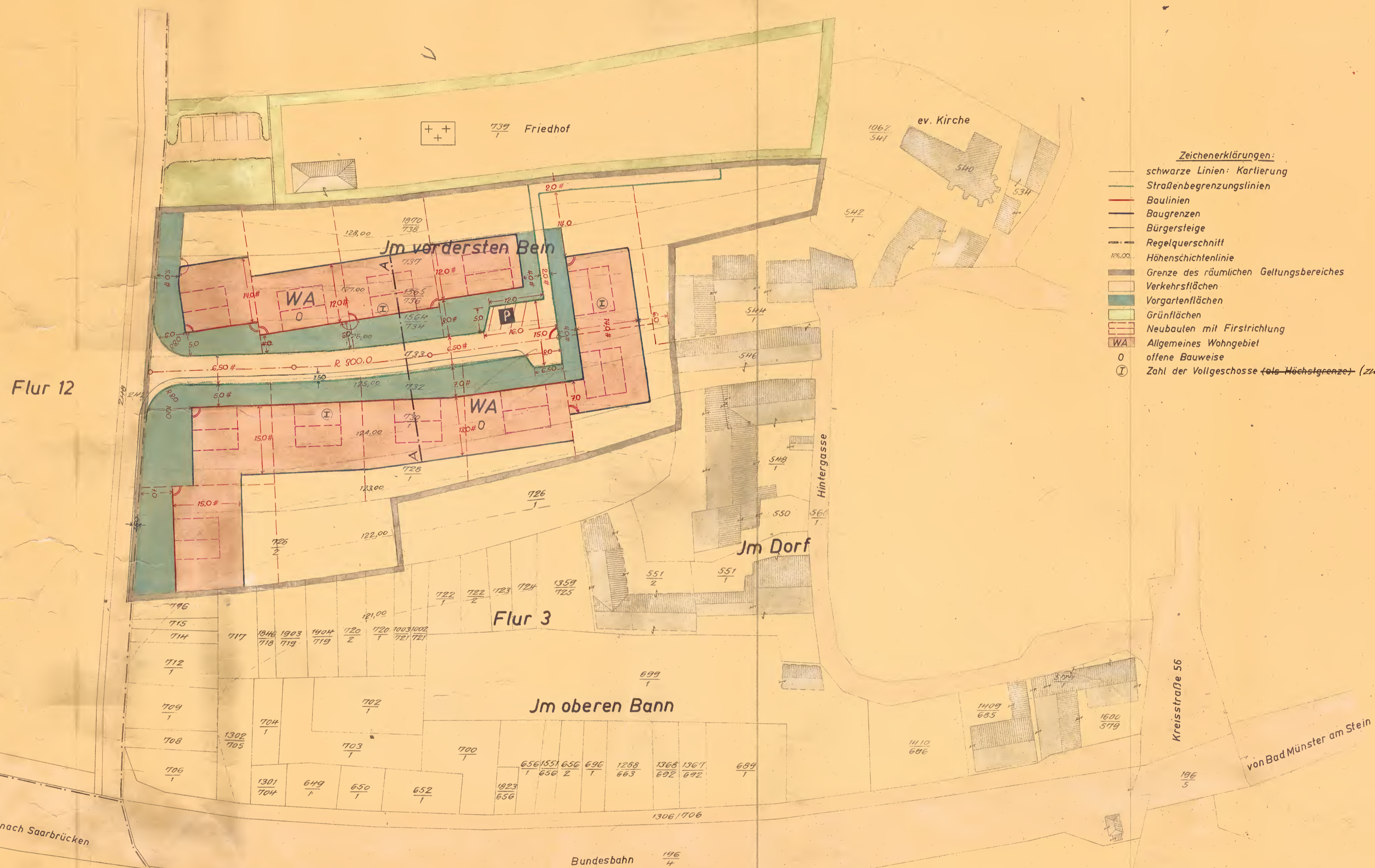
Vorgartengestaltung:
Die Vorgärten sollen als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträu-
chern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vor-
setzungen der Bebauungspläne Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungswesens, sonstigen
nicht störende Gewerbebetriebe sowie ställe Kleinstierhaltung
als Zubehör zu Wohnsiedlungen und landwirtschaftlichen Gewerbe-
betrieben,
- der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1 m sowie der
Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m. Diese Ausnahmen gilt nur
für Gebäudeteile,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern
auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener
Stellplatz angelegt wird,
- der Errichtung anderer Dachformen, von Gebäuden mit Walmdach,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um ca. 5°,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des
Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohneschoß vorgesehen ist,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m,
sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4 m
Grenzabstandes nicht möglich ist,
- der Errichtung anderer Formen der Vorgarteneinriedigung,
wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung des Straßennetzes
oder Teilabschnitten, insbesondere bei besonderen Gelände-
verhältnissen, sichergestellt ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Mauerhöhe der Gebäude um ca. 0,50 m.

- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Regelquerschnitt
 - Höhenlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Verkehrsflächen
 - Vorgartenflächen
 - Grünflächen
 - Neubauen mit Firstrichtung
 - Allgemeines Wohngebiet
 - offene Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (Zwinger)



Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekannt-
machung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in
der Zeit vom 30.8. bis einschl. 30.9.
öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Niederhausen, den 7.10.1965
Der Bürgermeister:

gez. Stephan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des
Bundesbaugesetzes am 5.10.
vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Niederhausen, den 7.10.1965
Der Bürgermeister:

gez. Stephan

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Rüdesheim, den 7. Febr. 1966

gez. Hunzinger

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 14.4.1966
Der Landrat
des Kreises Kreuznach

gez. Dörff

Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom
3. Okt. 1966, -196-07-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

gez. Stein
Regierungsaurat

Für die Richtigkeit der Abschrift!
Bad Kreuznach, den 10. Okt. 1966

[Signature]
Bauamtsrat

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 18.10.1966