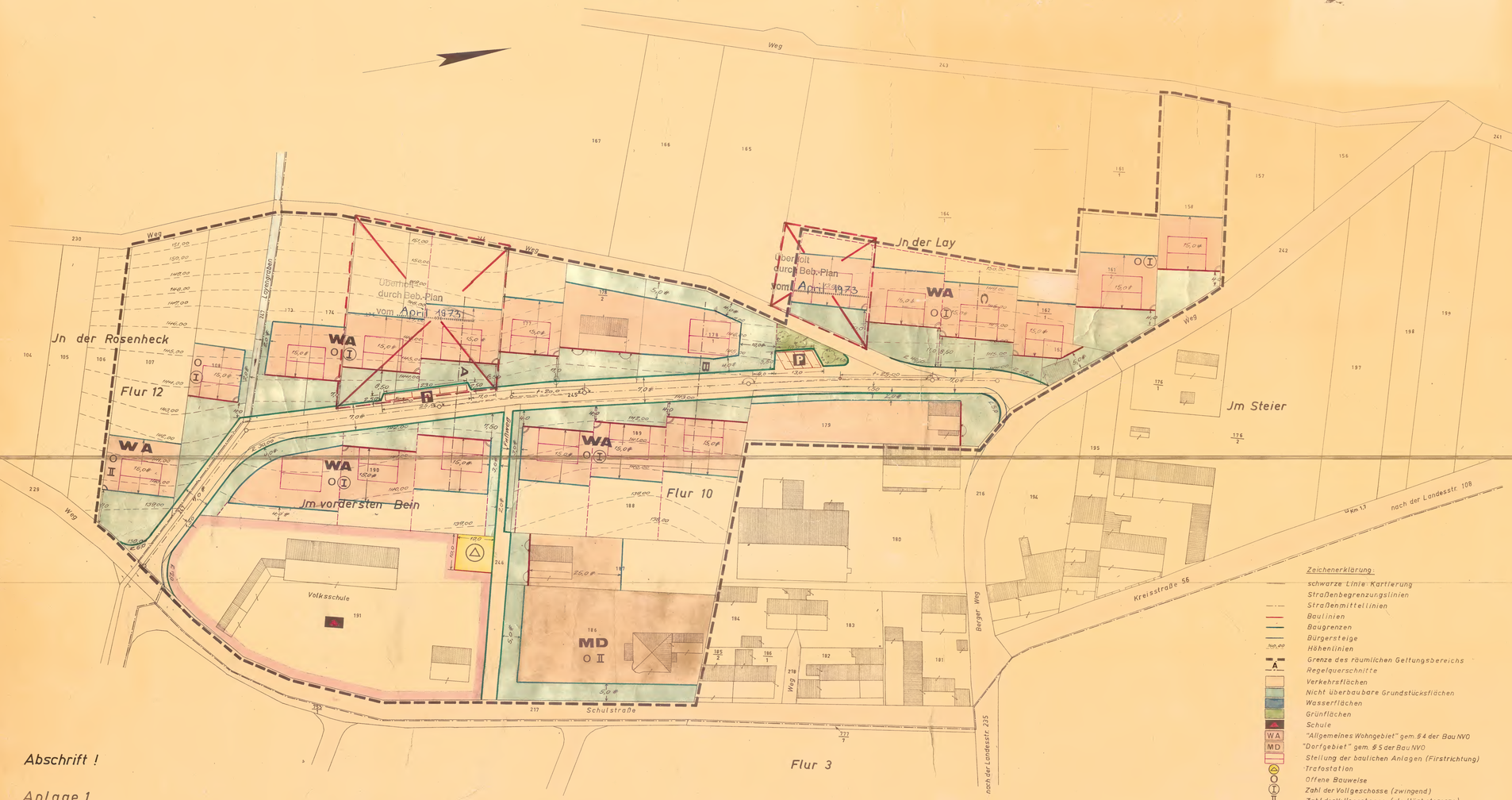

Abschrift !

Anlage 1

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten „Jn der Lay – Jm vordersten Bein – Jm Steier – Jn der Rosenheck" Flur 10 und 12 in der Gem. Niederhausen

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Sept. 1967
Kreisbauamt
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 25.10. bis einschl. 25.11.67 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Niederhausen, den 26.11.1967
Der Bürgermeister:
(Siegel) gez. Stephan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 19.12. vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Niederhausen, den 20.12.1967
Der Bürgermeister:
(Siegel) gez. Stephan

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde
Rüdesheim, den 12. Januar 1968
(Siegel) gez. Hunzinger

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 9.2.1968
Der Landrat
des Kreises Kreuznach
(Siegel) gez. Schumm

Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom 15. 1969 Az. Ia/10–026/00
Landratsamt Kreuznach
(Siegel) gez. Schumm
Landrat

Für die Richtigkeit der Abschrift.
Bad Kreuznach, den 12. Mai 1969
Landratsamt Kreuznach
Bauabteilung
I.A.
Verm.-Oberinspektor

TEXT:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein
a) " Allgemeines Wohngebiet " gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)
b) " Dorfgebiet " gem. § 5 der BauNVO.

In " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind nur Einzelhäuser zulässig.

Geschoßzahl

Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei der festgelegten eingeschossigen Bauweise im Bereich der Grundstücke Flur 10, Parzelle Nr. 158, 161/2, 162/1, 164/1, 173 bis 177, 178/3, 178/2, Flur 12, Parzelle Nr. 108, sind die Vorhaben entsprechend den Regelquerschnitten talseitig zweigeschossig zu errichten.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6.0 m beträgt.

Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist erst im Ende des Stellplatzes, mindestens 5.0 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in anspruch genommen werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Auf den Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12.0 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtbehinderten Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0.80 m Straßenoberkante unzulässig.

Ausnahmen

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

a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im " Allgemeinen Wohngebiet ",
b) der Errichtung von Doppelhäusern im " Allgemeinen Johngebiet ",
c) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
d) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0.50 m,
e) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1.0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1.0 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
f) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Hinweis

Festsetzungen über die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Polizeiverordnung geregelt.

Zeichenerklärung:

- schwarze Linie: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenmittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A – Regelquerschnitte
- Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Wasserflächen
- Grünflächen
- Schule
- WA – "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der Bau NVO
- MD – "Dorfgebiet" gem. § 5 der Bau NVO
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Trafostation
- O – Offene Bauweise
- I – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Großkronige Laubbäume

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 8.6.1969