

4.0

Abschrift BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NIEDERHAUSEN FÜR DAS TEILGEBIET

„IM STEIER - IN DER LAY - IM LANGENBERG“ FLUR 3·10
M. 1:1000

ANLAGE 1

AUFGESTELLT: GEMEINDE NIEDERHAUSEN
IM JUNI 1974
DER ORTSBÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 22. 7. 1974 BIS EINSCHL. 26. 8. 1974
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER:

GEZ. BEUSCHER

(SIEGEL) GEZ. BEUSCHER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BAUGESETZES AM 27. SEPTEMBER 1974
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER ORTSBÜRGERMEISTER:

GENEHMIGT:
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 14. 5. 1975
AZ.: 6/60/610-13/194
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung:
(Siegel) gez. Meiborg
Ltd. Kreisdirektor



TEXT:

- 1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
(Erster Abschnitt - BauNVO)
 - 1.1. Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 und "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).
 - 1.2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)

Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen (starke Hanganschnitte) zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2,50 m. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,50 m haben; die Wandhöhe (H) - § 7 LBO - darf max. 2,50 m betragen. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m betragen.
 - 1.3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig.
- 2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG)
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus dem natürlichen Gelände ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 3) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d, BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der Straßenhöhe in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Gebäudelinie, bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdschicht in der Mitte der Baugrundstücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- 4) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 0 und 15 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen. Für die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Verwendung als Nutzgarten nicht zulässig.
- 5) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° bis 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 48° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen.

Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Hinweis
Von der Parzelle Nr. 60 sind keine unmittelbaren Zufahrten zur Kreisstraße zulässig

Zeichenerklärung

— Schwarze Linien: Kartierung	— Straßenbegrenzungslinien
- - - Bürgersteige	— Baugrenzen
● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	— Flurgrenze
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	— Firstrichtung
— Öffentliche Verkehrsflächen	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
⊙ Trafostation	WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet	△ Nur Einzelhäuser zulässig
II Geschoszahl	○ Offene Bauweise
— Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Niederhausen	

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 2. 7. 1975

Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.
Bad Kreuznach, den 6. 7. 1975

