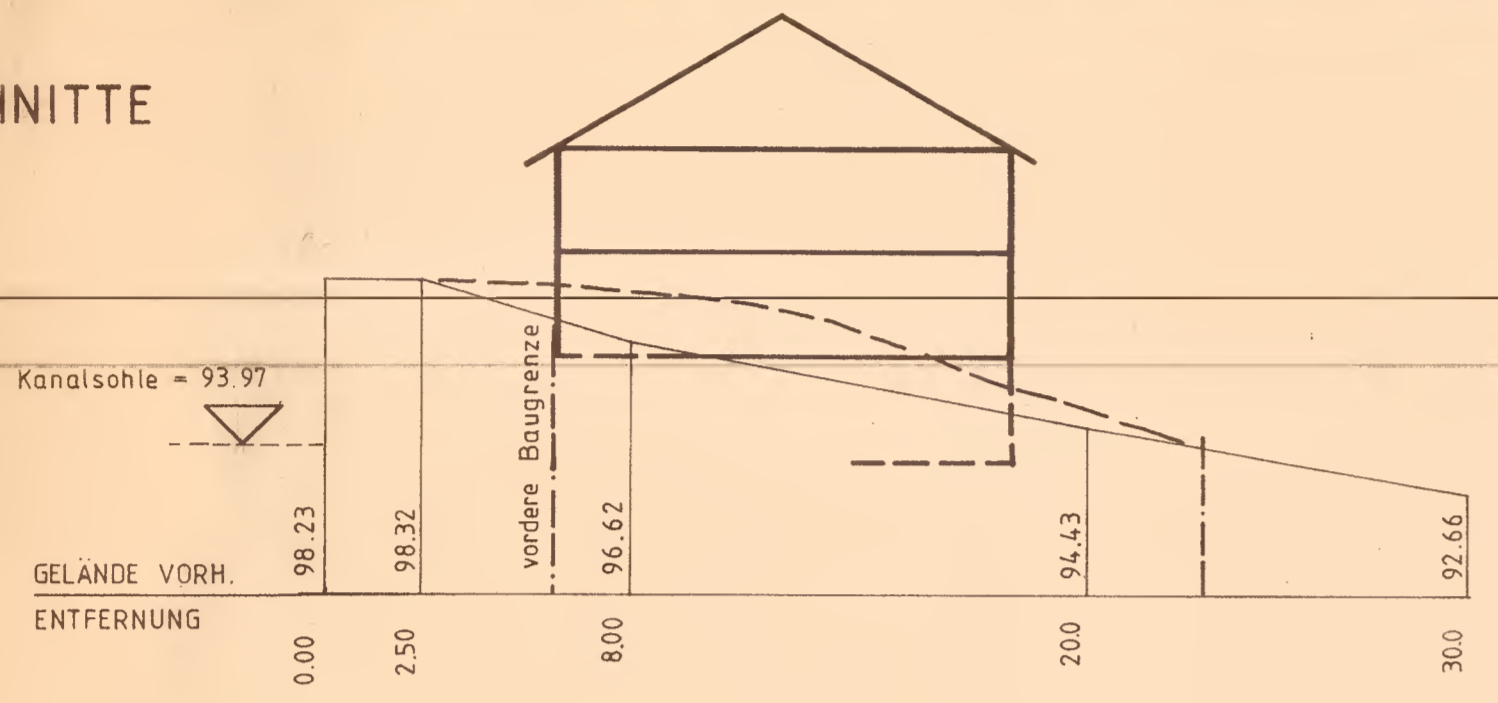


# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE NIEDERHAUSEN FÜR DAS TEILGEBIET: „IM STEIER - IN DER LAY - IM LANGENBERG“ FLUR 3 UND 10 • M. 1: 1000

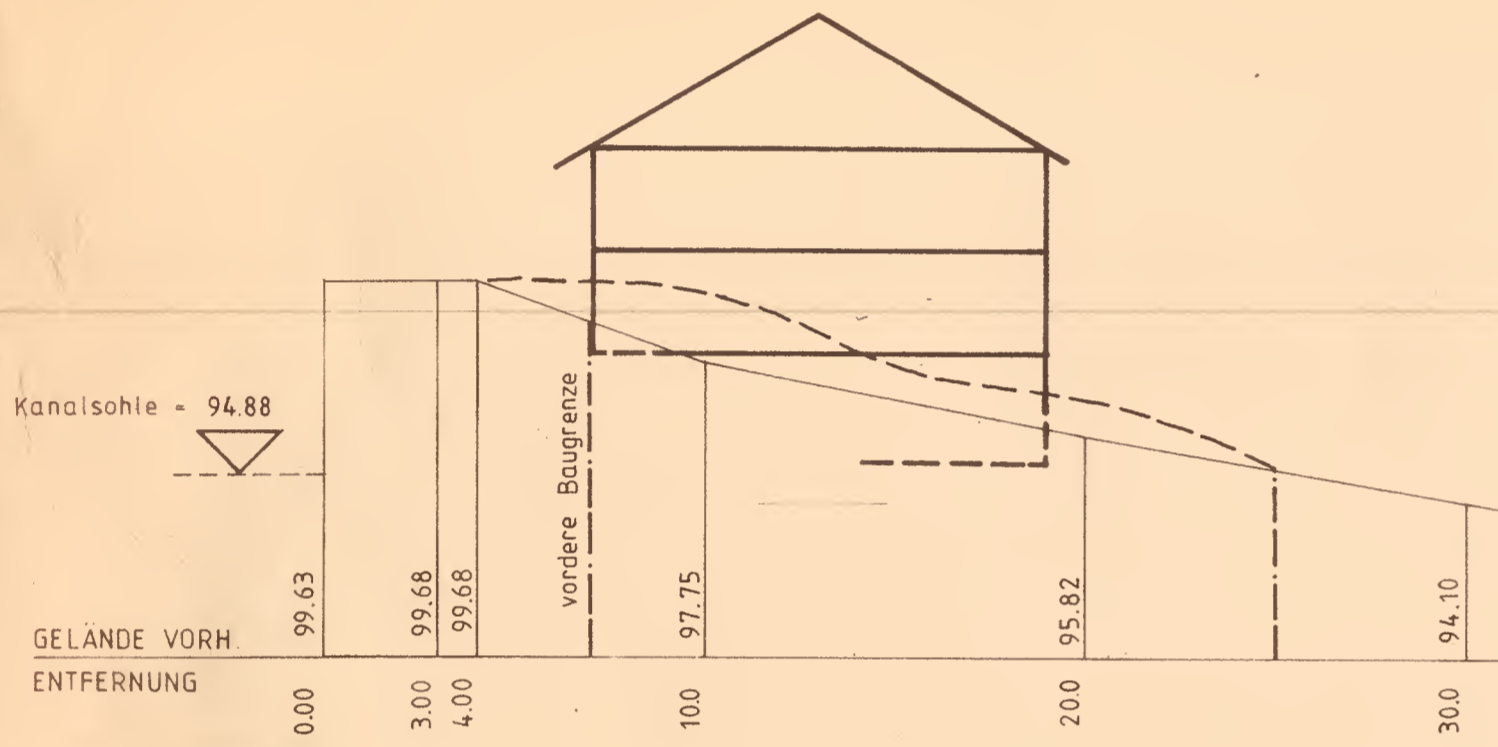
## ANLAGE 1 Abschrift

SYSTEMSCHNITTE  
M. 1: 200

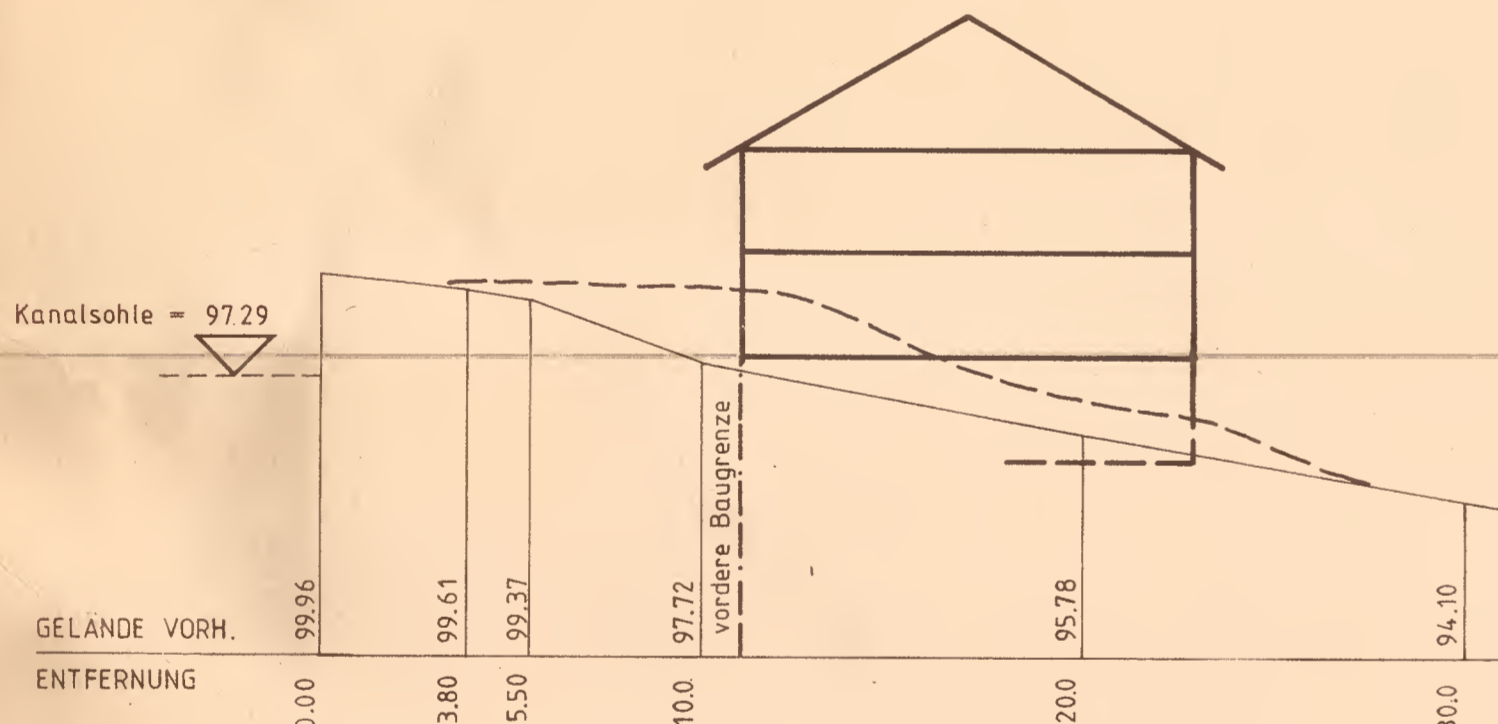
P5



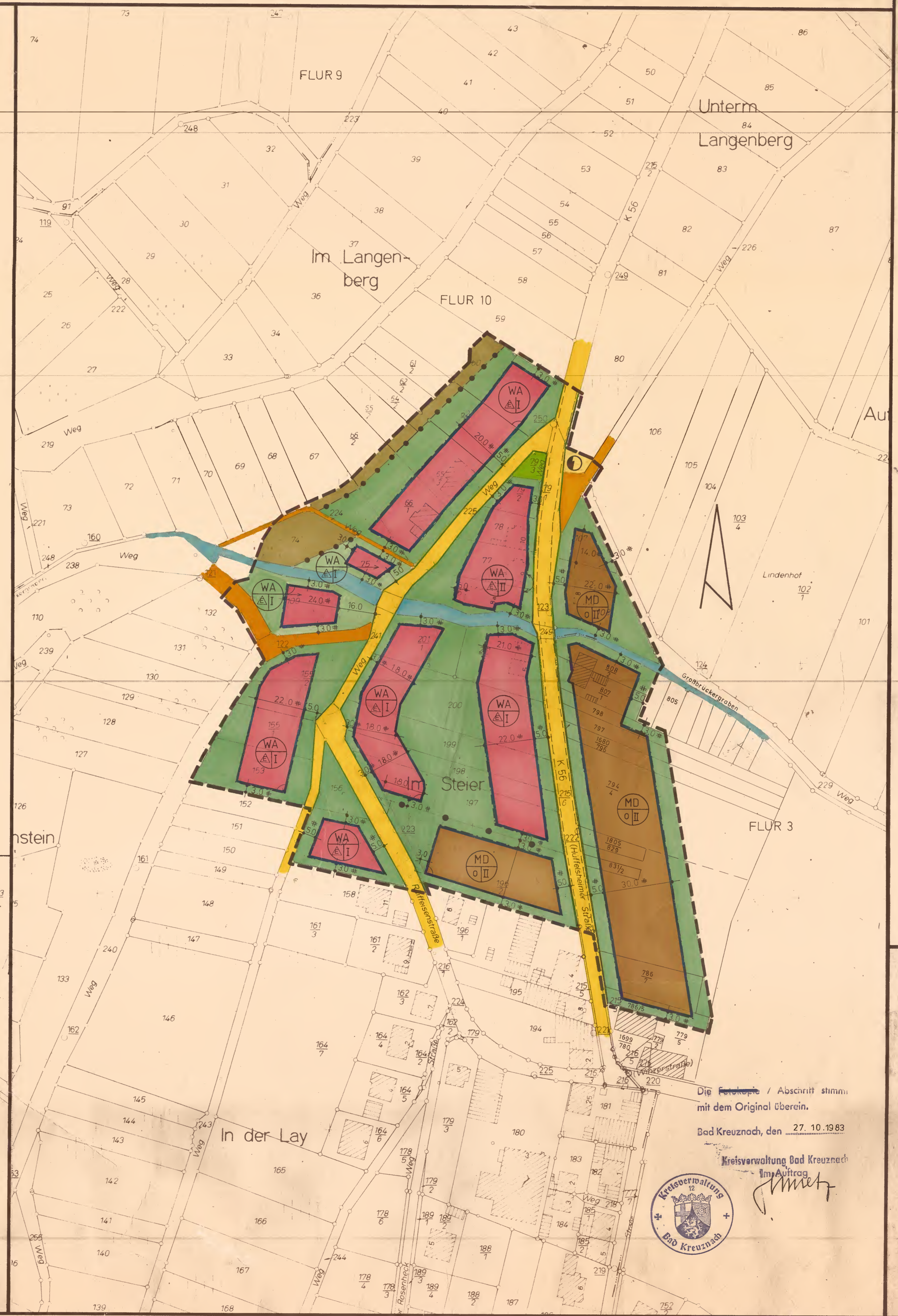
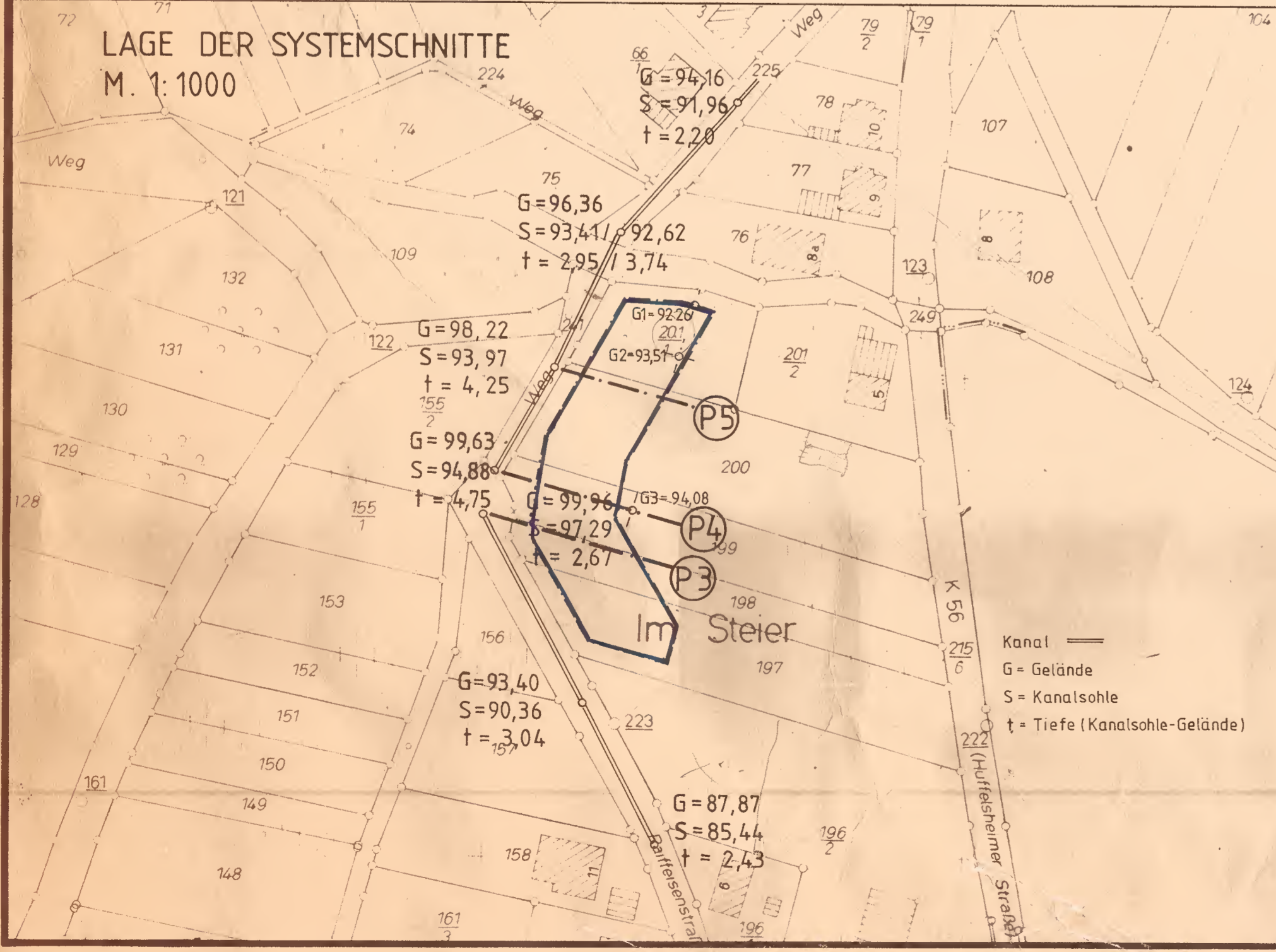
P4



P3



LAGE DER SYSTEMSCHNITTE  
M. 1: 1000



**Rechtsgrundlagen:**

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256, berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S.3617) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S.3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949), insbesondere die §§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10 und 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl.S.53) geändert durch Gesetz vom 2.Juli 1980 (GVBl.S.245) und durch Gesetz vom 20.Juli 1982 (GVBl.S.264) BS 213-1.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S.833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPf16-) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl.S.37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S.721, ber. S.1193) zur geänd. Art. 2 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S.281).

**Textfestsetzungen:**

1. Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BBauG	§ 9 (1) 1 BauNG	§ 9 (1) 2 BBauG
§ 2) BauNVO	§ 1 (2) BauNVO	§ 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse I GRZ = 0,4 GFZ = 0,5	Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitig freistehenden Kellergeschosses (Untergeschoß), sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
Dorfgebiet § 5 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse II GRZ = 0,4 GFZ = 0,8	

- Nebenanlagen § 9 (1) 4 (BBauG), §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über den gewachsenen Erdbereich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BBauG, § 123 (LBauO)
  - Dachneigung und Dacheindeckung  
Bei 2-geschossigen bzw. talseitig 2-geschossigen Hauptgebäuden darf die Dachneigung 150 bis 300 betragen. Der Bau eines Kniestocks ist unzulässig.  
Bei 1-geschossigen Hauptbaukörpern und Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 48° betragen. Der Bau eines Kniestocks ist bis max. 0,60 m Höhe zulässig.
  - Einfriedigungen  
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nur als max. 0,80 m hohe Zäune zulässig.

**Planzeichen**

Schwarze Linien: Kartierung	Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinien	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen	Allgemeines Wohngebiet, überb. Grundstücksfl.
Grenze des räuml. Geltungsbereiches	Dorfgebiet
Flurgrenzen	offene Bauweise
GRZ	Nur Einzelhäuser zulässig
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Trafostation	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
öffentl. Grünfläche	Landwirtschaftl. Fläche
	Feldwege

Aufstellungsbescheid vom 7. MARZ 1983  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 29.06.1983 in der Zeit vom 4.07.1983 bis einschl. 15.08.1983 nach § 2a (6) BBauG ausgearbeitet.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 27.09.1983 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

(SIEGEL) GEZ. GERMANN (SIEGEL) GEZ. GERMANN (SIEGEL) GEZ. GERMANN

Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.  
Bad Kreuznach, den 27. 10. 1983  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
Im Auftrag

Genehmigt:  
Gehört zum Bescheid vom 25. 10. 1983  
Az.: 6/80-610-13/654  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
I. V.  
(SIEGEL) GEZ. MEIBORG

Rechtsverbindlich  
Durch Bekanntmachung vom 9.11.1983  
LTD. KREISRECHTSDIKRETOR