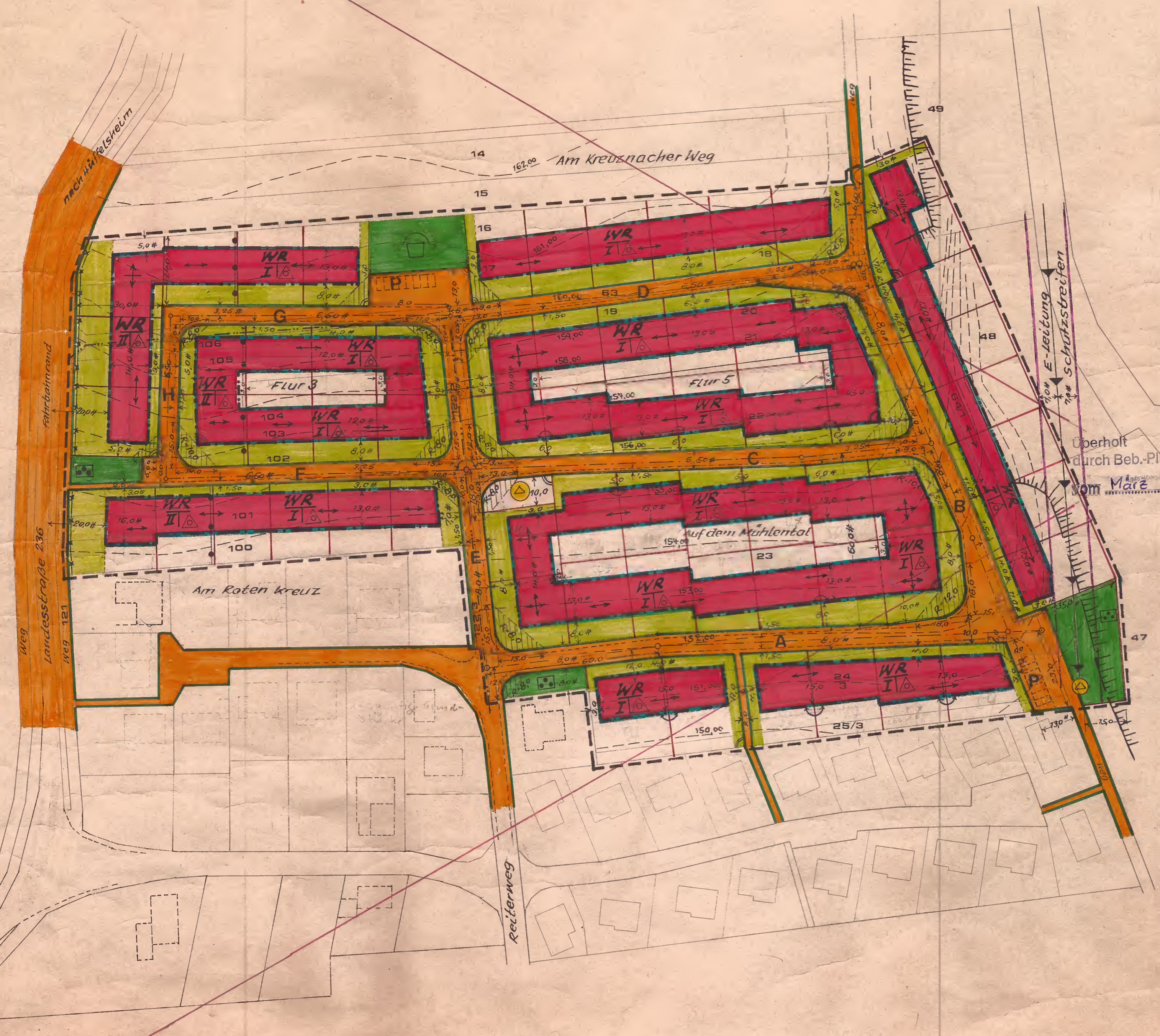


8.0

BEBAUUNGSPLAN - GEM. NORHEIM

FLUR 3,5 „AM ROTEN KREUZ - AUF DEM MUEHLENTAL - AM KREUZNACHER WEG“

M. 1:1000



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 "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26.Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.November 1968, BGBl. 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 jedem Grundstück ist ein offener Einstellplatz anzulegen, werden zusätzlich Garagen angeordnet, so müssen sie aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben, die Wandhöhe (H) darf max. 3,00 m im Mittel betragen. Werden Kellergaragen errichtet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,00 m betragen.
 - 1.3. Nebenanlagen (14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen innerhalb des 20,00 m tiefen Schutzstreifens an der Landesstraße 236.
- 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 und Aufenthaltsräumen 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 Geschöszahl und Firstrichtung der Baulichen Anlagen sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage der ein- bzw. zweigeschossigen Hauptbaukörper-Oberkante Erdgeschoßfußboden-bzw. Untergeschoßfußboden wird mit max. 0,70 m fest gesetzt. Diese Höhe ist über der neuen Straßenhöhe in Mitte der vorderen Gebäudelinie; bei bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdrich in Mitte der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude östlich der Straße "B", hier gilt die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,70 m über der neuen Straßenhöhe. Das evtl. entstehende Fehlmauerwerk durch die steile Hanglage ist bis Unterkante Kellerfußboden unter einem Winkel von 45° (Grad) anzuschütten.
- 4) Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- 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 eingeschossigen und zweigeschossigen sowie talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 20° bis 30° (Grad) betragen. Bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörper ist der Aufbau eines Kniestockes bis zu 0,35 m zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden (Hauptbaukörper) ist der Aufbau eines Kniestockes bis zu 0,60 m zulässig. Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen. Im Bereich der Sichtdreiecken sind Einfriedigungen, Bepflanzungen oder sonstige Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Die Grundstücke entlang der Landesstraße 236 (Hüffelsheimer Straße) sind lückenlos einzufriedigen, unmittelbare Zufahrten sind nicht zulässig.

Zeichenerklärung


schwarze Linien: Kartierung	Flurgrenzen
Bürgersteige	Sichtdreiecke
Straßenbegrenzungslinien	WR Reines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen	--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
öffentliche Verkehrsflächen	●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nicht überbaubare Grundstücksflächen	IT Zahl der Vollgeschosse, zwingend
öffentliche Parkflächen	△ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Umformerstation	□ Kinderspielplatz
Parkanlagen (öffentliche Grünflächen)	D Straßenbezeichnung
Firstrichtung	-x-x- lückenlose Einfriedigung
Starkstromleitung mit Schutzstreifen	157,00 Höhenlinien

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22.12.1974 bis einschließlich 14.1.1975 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Der Ortsbürgermeister

 Norheim

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 12.12.75 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

 Norheim
 20.1.1976
 Genehmigt:
 Gehört zum Bescheid vom 3.11.75 Az.: 6/68/670-131
 Landrat
 J. Meiborg
 Lt. Kreuznacher

Angefertigt: Norheim im November 1974

RECHTSVERBINDLICH
 durch Bekanntmachung vom 17.12.1975

MAX CHRISTOFFEL
 PLANUNG
 HOCH- u. STADTBAU
 6511 NORHEIM/NAHE
 W.F. 0623-8688