

# ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE  
NORHEIM  
FÜR DAS TEILGEBIET

„AUF DEM MÜHLENTAL - AM ROTEN KREUZ“  
FLUR 5 - M. 1:1000

## ANLAGE 1



BEFESTIGT GEMEINDE NORHEIM  
IM MÄRZ 1976  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

*Kunth*



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
AM 25.06.1976; AZ.: 6/60/610-13/254  
OFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

*Kunth*



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM 4.6.1976  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

*Kunth*



GENEHMIGT  
GEGEN ÜBERRECHNUNG VOM 25. JUNI 1976  
AZ. 6/60/610-13/254  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
IM AUFTRAG

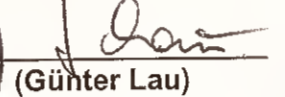
(EWERT)  
BAUDIREKTOR

*Norheim, den 7.7.76 (mit Blatt Nr. 28)*

**Ausfertigung  
der Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus dieser Plan-  
zeichnung nebst textlichen Festsetzungen stimmt mit  
allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Orts-  
gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan  
vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde einge-  
halten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Norheim, den 06.10.1999




(Günter Lau)  
Ortsbürgermeister

**Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes**

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes mit Be-  
scheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom  
25.06.1976; Az.: 6/60/610-13/254 ist am 13.10.1999  
gem. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 215 a (2) BauGB mit  
dem Hinweis auf die Bereithaltung des Bebauungs-  
planes zur Einsichtnahme und die rückwirkende  
Inkraftsetzung zum 07.07.1976 ortsüblich bekannt-  
gemacht worden.

Norheim, den 14.10.1999



(Günter Lau)  
Ortsbürgermeister



## 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 die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 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, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,0 m haben.

Im Bereich der Sichtfelder und des Schutzstreifens der L 236 ist eine Bebauung unzulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Im Bereich der Sichtfelder und des Schutzstreifens der L 236 ist eine Bebauung unzulässig.

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 zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoß - sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.2 und 1.3 sind zu beachten.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossdecken - wird mit max. 0,70 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 dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

Das evtl. entstehende Fehlmauerwerk ist bis Unterkante Kellerfußboden anzuschütten.

5) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit einer geschlossenen Hecke dicht abzupflanzen. Die Lage des Zugangs zum Kinderspielplatz ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Der Parkplatz ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit einer geschlossenen Hecke dicht abzupflanzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den ein- und zweigeschossigen sowie den talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 20° bis 30° betragen.

Bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern ist der Aufbau eines Kniestockes (Drempel) bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig; bei eingeschossigen Hauptbaukörpern ist der Aufbau eines Kniestockes (Drempel) bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Bei Nebengebäuden ist ein Kniestock (Drempel) nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig; im Bereich der Sichtfelder sind Einfriedigungen, Bepflanzungen oder sonstige Aufbauten bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Die Grundstücke entlang der Landesstraße 236 (Hüffelsheimer Straße) sind lückenlos einzufriedigen, unmittelbare Zufahrten sind nicht zulässig.

### Zeichenerklärung

— Schwarze Linien: Kartierung	■ Sichtfelder
- - - Bürgersteige	↔ Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
— Straßenbegrenzungslinien	→ Starkstromleitung
— Baugrenzen	— Grenze des räuml. Geltungsbe- reiches
■ Öffentliche Verkehrsflächen	● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen	— Höhenlinien
■ Kinderspielplatz	△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
■ Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	○ Trafostation
■ Reines Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.	II Zahl der Vollgeschosse
■ Öffentliche Parkflächen	■ Schutzstreifen