

Art und Maß der baulichen Nutzung:
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein
 a) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)
 b) "Dorfgebiet" gemäß § 5 der BauNVO.
 Im "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. Im "Dorfgebiet" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,0 m nicht übersteigen dürfen.

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 8,0 m beträgt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht statthaft. 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 am 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. Dies gilt auch für die zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Weg Nr. 177 und 181 gelegenen Flächen im Bereich der Grundstücke Flur 2, Parzelle Nr. 1 und 2, und Flur 3, Parzelle Nr. 108 bis 119.

Geschoßzahl:
 Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei den eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohneschoß ausgebildet und ist eine Erdanfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschoßes dem Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohneschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

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 Vorgartensflächen 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 sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m Straßenebene unzulässig.

Einfriedigung der Grundstücke entlang der Kreisstraßen:
 Entlang der Kreisstraße 50 und 51 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen. Neue Zugänge bzw. Zufahrten dürfen nicht angelegt werden. Im Bereich des Grundstücks Flur 2, Parzelle Nr. 8, dürfen ebenfalls mit Ausnahme der bereits bestehenden Zufahrt keine neuen Zugänge bzw. Zufahrten angelegt werden.

Ausnahmen:

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

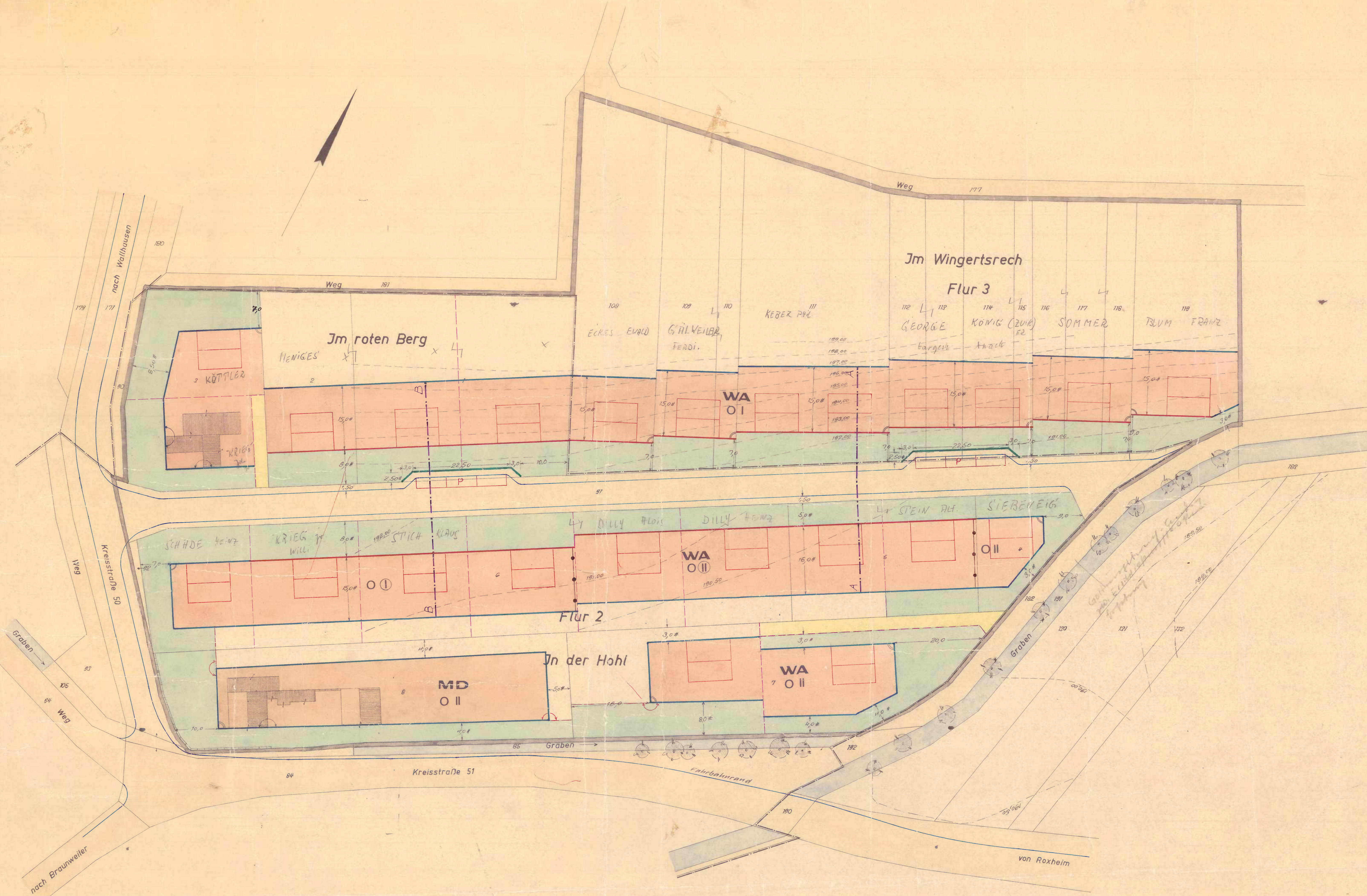
- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet",
- b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
- c) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- d) 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,
- e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- f) der Errichtung von Doppelhäusern im "Allgemeinen Wohngebiet".

Hinweis:

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

Zeichenerklärung:

- schwarze Linien: Kartierung
- grüne Linien: Straßenbegrenzungslinien
- rote Linien: Baulinien
- blaue Linien: Baugrenzen
- gestrichelte Linien: Bürgersteige
- gestrichelte Linien: Höhenlinien
- gestrichelte Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- gestrichelte Linien: Regelquerschnitte
- gestrichelte Linien: Öffentliche Verkehrsflächen
- gestrichelte Linien: Private Verkehrsflächen
- grüne Flächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA: "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der BauNVO.
- MD: "Dorfgebiet" gem. § 5 der BauNVO.
- rote Flächen: Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- O: Offene Bauweise
- II: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II: Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Kreis: Großkronige Laubbäume
- gestrichelte Linien: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Anlage 1

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet in den Distrikten „Jm roten Berg–Jm Wingertsrech–Jm der Hohl“ Flur 2 u. 3 im Nordosten der Ortslage St. Katharinen
 M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im April 1967
 Kreisbauamt
 Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 10. März bis einschließlich 15. Juli 1967 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
 St. Katharinen, den 10. Juli 1967
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 10. Juli 1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 St. Katharinen, den 10. Juli 1967
 Der Bürgermeister

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
 Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde
 St. Katharinen, den 10. Juli 1967
 In Vertretung

Gesehen!
 Bad Kreuznach, den 23. 2. 1968
 Landrat

Genehmigt:
 Gehört zur Verfügung vom 1. Mai 1969
 Landratsamt Kreuznach

