



Flächennutzung :
 Das Teilgebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I, 429). Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise :
 Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand ^{mindestens} 4,0 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen :
 Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen :
 Vorgartenflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

Firstrichtung und Dachform :
 Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Es sind nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Geschoßzahl :
 Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohnge-
 schoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohnge-
 schoß ausgebildet und ist eine Erd-
 anfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschos-
 ses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohnge-
 schoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden,
 sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse)
 nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung :
 Im Bereich der höchstzulässigen Geschoßzahl: bei eingeschossigen Gebäuden 40° - 50°
 bei zweigeschossigen Gebäuden 20° - 30°
 Im übrigen Teilgebiet bei ein- und zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° - 30°
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen :
 Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne
 Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,40 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der
 Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m übersteigen, wobei Auf-
 bauten eine Höhe von 0,30 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulin-
 ie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2,0 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartenrestaurierung :
 Die Vorräte sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden könn-
 en. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen :
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu
 erfolgen.

Ausnahmen :

- Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungs-
 planes Ausnahmen zulassen hinsichtlich
- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende
 Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
 und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.
 - der Verengung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern die
 Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht
 möglich ist.
 - der Errichtung von Doppelhäusern und Heusgruppen.
 - der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze.
 - der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 5° bei
 ein- und zweistöckigen Gebäuden mit ca. 20° - 30° Dachneigung, der Unterschrei-
 tung der Dachneigung bei einstöckigen Gebäuden mit 40° - 50° Dachneigung bis ca.
 25°.
 - der Errichtung von Gebäuden mit Walmdach.
 - der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw.
 Kellergeschosses vorgesehen ist.
 - der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Ge-
 bäude um ca. 0,50 m.
 - 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.

Zeichenerklärungen :

— schwarze Linien: Kartierung	■ Vorgartenflächen
— rote Linien: Straßenmittellinien	■ Grünflächen
— grüne Linien: Straßenbegrenzungslinien	■ Friedhof
— blaue Linien: Baulinien	■ Kinderspielplatz
— gestrichelte Linien: Bürgersteige	■ Umformerstation
— gestrichelte Linien: Höhenlinien	■ Allgemeines Wohngebiet
— gestrichelte Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	■ Neubauten mit Firstrichtung
— gestrichelte Linien: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	○ offene Bauweise
— gestrichelte Linien: Regelquerschnitte	⊙ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
— gestrichelte Linien: Verkehrsflächen	⊙ Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	⊙ 20°-30° Dachneigung

Anlage 1

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet in den Distrikten
 „Kornsgarten-Kleine Acht - Auf der
 Banzel - Unter dem Hinterberg - Auf
 der Kleinacht - Welschling“ Flur 12
 u. 15 in der Gem. Simmern u. Dhau.
 M. 1:625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Mai 1966
 Kreisbauamt/Planungsabt.
[Signature]
 Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekannt-
 machung gem. § 3 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
 in der Zeit vom 27.6.66 bis einsch. 27.7.1966
 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.
 Simmern unter Dhau, den 1.9.1966
 Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BAuG.
 am 1.9.1966 vom Gemeinderat als Satzung
 beschlossen.
 Simmern unter Dhau, den 1.9.1966
 Der Bürgermeister: *[Signature]*

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
 Der Ortsbürgermeister als Ortspolizei-
 behörde.
 Monzingen, den 1.9.1966
[Signature]

Gesehen!
 Bad Kreuznach, den 9.9.1966
 Der Landrat
 des Kreises Kreuznach
[Signature]

Genehmigt:
 Gehört zur Verfügung vom
 11.11.1966 - 429-07 -
 Bezirksregierung Koblenz
 im Auftrage
[Signature]
 Regierungsbaurat

