

# Bebauungsplan

für das Teilgebiet beiderseits des Herrenweges Flur 11 u. 12 in der Gem. Simmern unter Dhaun.

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Okt. 1968  
Landratsamt Kreuznach  
Bauabteilung  
J.A.

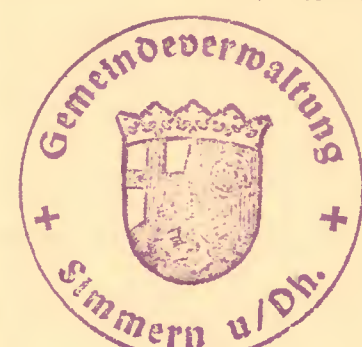
*Jun*

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 19. 11. bis einschl. 19. 12. 68 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen Simmern unter Dhaun, den 19. 12. 68  
Der Bürgermeister:



*Heß*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 23. 1. 69 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Simmern unter Dhaun, den 11. 12. 69  
Der Bürgermeister:



*Heß*

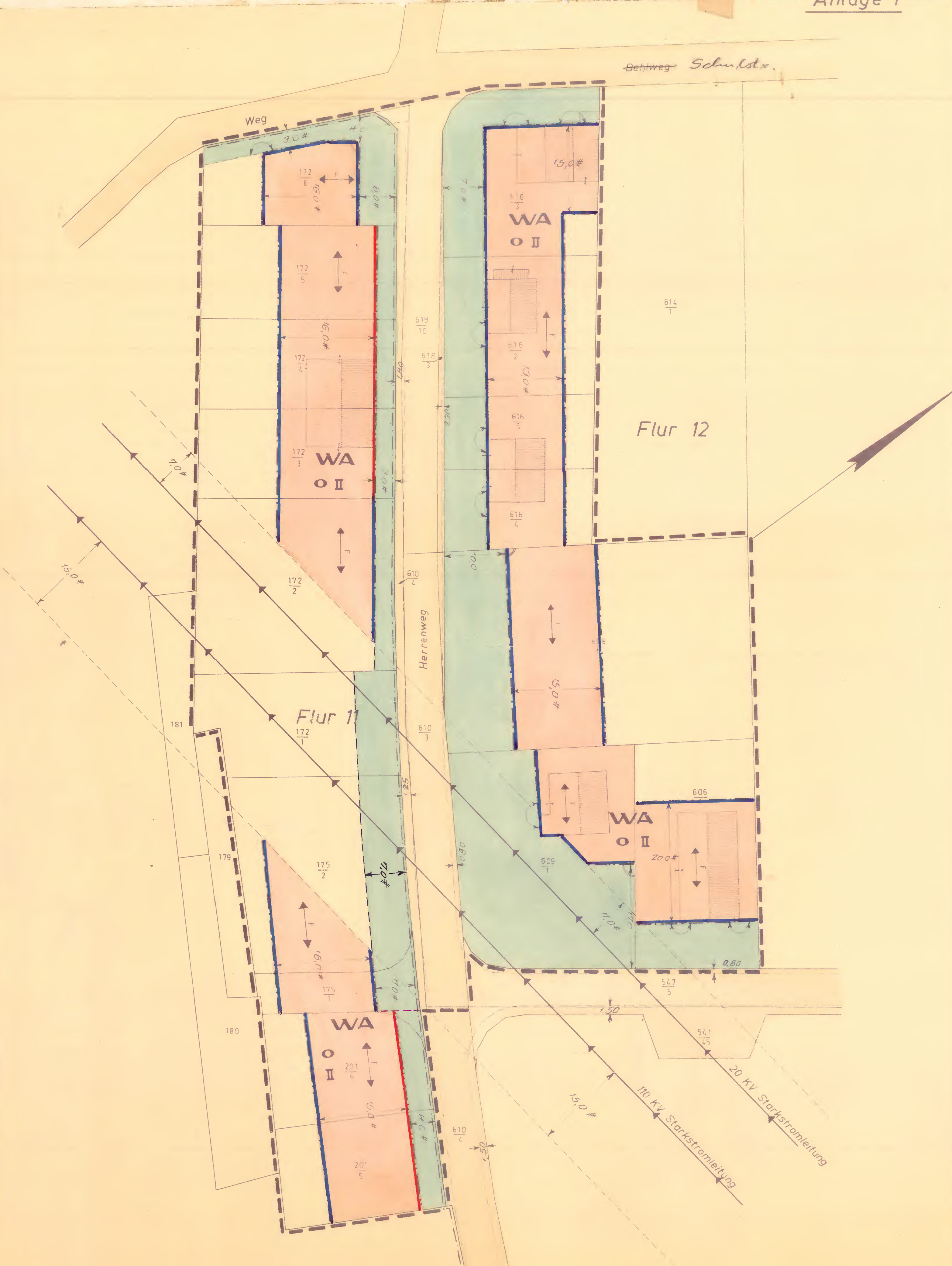
Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom 18. 3. 1970  
Az. 1a/10-029/02/11  
Landratsamt Kreuznach  
In Vertretung:



Kreisdeputierter  
*Kremer*

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Starkstromleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Straßenverkehrsflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)



TEXT:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

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. Es 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 7,0 m beträgt.

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.

Geschoßzahl

Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nach der Straßenseite 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 (Oberkante Erdgeschoßfußboden) hat sich der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Strüchern 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 sichtbehinderten Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,30 m Straßenoberkante unzulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugranze bis zu einer Tiefe von höchstens 7,0 m.

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,
- b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz verbleibt,
- c) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist.