

# BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

## SIMMERTAL

FÜR DAS TEILGEBIET

„UNTER DEM HINTERBERG“

FLUR 15 u. 16 - M. 1:1000

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH IM FEBRUAR 1974  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG

*Erbe*  
BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESHAUSETZESES AM 25. Juli 1974  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
VERMISSTENRECHT  
VERZEICHNIS DER VERZEICHNISRECHTEN



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANNT-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESHAUSETZESES  
VOM 20.5.74 BIS EINSCHL. 24.8.74  
JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN  
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 6.11.1974  
N. 10-615-13  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
In Vertretung  
Meiborg  
Ltd. Kreisdirektor

**1) Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Ausnahmen (§ 4 Abs. 4 und 5 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und §§ 12 und 23 BauNVO)  
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.  
Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. starke Hanganschnitte, kann der Abstand auf 3,0 m bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes verringert werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze und in den Abstandsflächen errichtete Garage darf nur eine Größe von max. 30 qm haben; die Wandhöhe (H) darf als Mittelwert max. 2,50 m betragen (§ 7 der LBO).

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig.

**2) Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder, sofern sich diese Bauweise aus der Hanglage des Geländes ergibt, zum Ausbau des talseitigen Untergeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO zugelassen werden.

**3) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper Oberkante Erdgeschoßfußboden wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den bergseitig der Erschließungsanlagen vorgesehenen Bauten über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der rückwärtigen Gebäudelinie, bei den talseitig der Erschließungsanlagen errichteten Bauten über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

**4) Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.

**5) Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.  
Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 38° betragen, der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m Höhe zulässig.  
Die Firsthöhe darf nicht höher sein als ein gleichschenkeliges Satteldach bei Beachtung der maximal zulässigen Dachneigung.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

**6) Freiflächen und Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 sowie 16 BBauG)  
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für eine Schutzpflanzung sowie die öffentlichen Grünflächen und die Einpflanzung des Kinderspielflaches sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.  
Hierzu eignen sich: Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Kornelkirsche, Haselnuß, Hollunder, Schneeball, Wildrosen, Pfaffenhütchen.  
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Immissionsschutzfläche ist von je gleicher Bebauung freizuhalten.  
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,0 m nicht übersteigen.



EINMÜNDUNG NACH SCHOLZ  
M. 1 : 500  
R<sub>o</sub> = R<sub>min</sub> = 7,0  
T<sub>1</sub> = 9,77    T<sub>2</sub> = 12,10  
X<sub>1</sub> = 3,80    X<sub>2</sub> = 7,27  
a<sub>1</sub> = 1,90    a<sub>2</sub> = 4,84  
t<sub>1</sub> = 7,87    t<sub>2</sub> = 7,26  
α = 90°

Zeichenerklärung

|   |                                    |   |  |
|---|------------------------------------|---|--|
| — | Schwarze Linien Kartierung         | — | Öffentliche Verkehrsflächen                  |
| — | Straßenbegrenzungslinien           | ■ | Nicht überbaubare Grundstücksflächen         |
| — | Straßenmittellinien                | ■ | Reines Wohngebiet - überb Grundstücksflächen |
| — | Bürgersteige                       | ■ | Allgem Wohngebiet - überb Grundstücksflächen |
| — | Baugrenzen                         | ■ | Immissionsschutzflächen                      |
| — | Flurgrenze                         | ■ | Schutzpflanzung                              |
| — | Grenze des rauml Geltungsbereiches | ■ | Spielplatz                                   |
| ● | Trafestation                       | △ | Nur Einzelhauser zulässig                    |
|   |                                    | I | Zahl der Vollgeschosse                       |
|   |                                    | ■ | Öffentliche Grünflächen                      |