

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

SIMMERTAL

FÜR DAS TEILGEBIET

„UNTER DEM HINTERBERG“

FLUR 15 u. 16 - M. 1:1000

ANLAGE 1

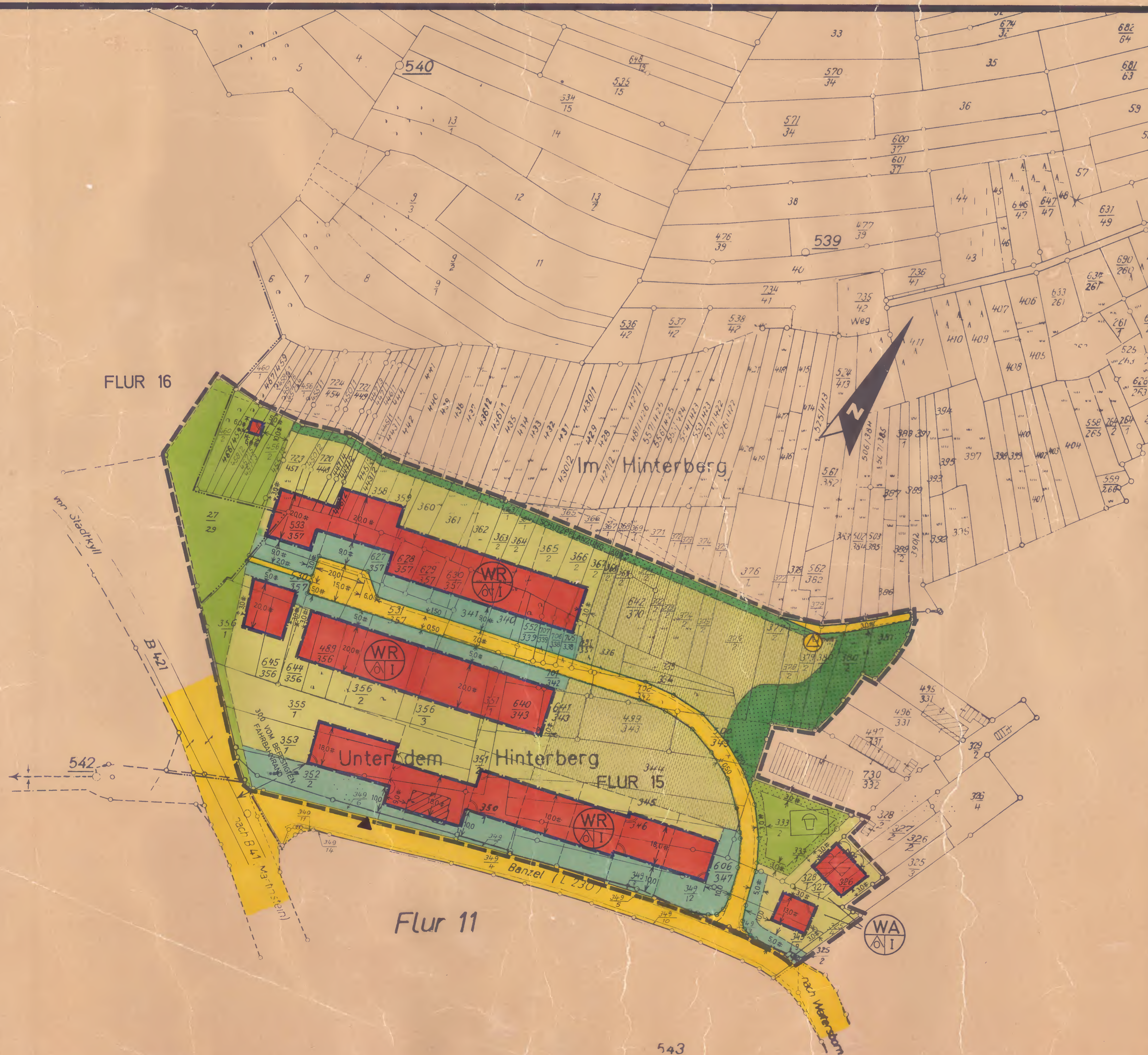
AUFGESTELLT
IM MAI 1976
DER ORTSBURGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BAUGESETZES AM 22. Juli 1976
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBURGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 14.6.76 BIS EINSCHL. 15.7.76
ÖFFENTLICH ZU JEDEMANNS EINGESICHT ZUGELIEGEN.
DER ORTSBURGERMEISTER

GENEHMIGT
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 9. August 1976
AZ 4160/610-19/240
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
I. A.

(Ebert)
Baudirektor



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, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 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 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 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.

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.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

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 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 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

4) 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 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.

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

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche sowie der Kinderspielfeld sind entlang den Grundstücksgrenzen möglichst geschlossen mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.

6) 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 zulässig. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen.

7) Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Bereich der Immissionsschutzfläche und der Schutzpflanzungen gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzpflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen anzulegen. Hierzu eignen sich: Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Kornelkirsche, Haselnuß, Hollunder, Schneeball, Wildrosen, Pfaffenhütchen. Die übrigen Immissionsschutzflächen sind landwirtschaftlich und gärtnerisch zu nutzen.

Zeichenerklärung

— Schwarze Linien: Kartierung	— Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Bürgersteige	WR Reines Wohngebiet - überb. Grundstücksfl.
— Baugrenzen	WA Allgem. Wohngebiet - überb. Grundstücksfl.
— Flurgrenze	— Immissionsschutzflächen
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	— Schutzpflanzung
⊙ Trafostation	— Spielplatz
⊙ Nur Einzelhäuser zulässig	— Öffentliche Grünflächen
I Zahl der Vollgeschosse	
▲ Lage der Grundstückszufahrt	