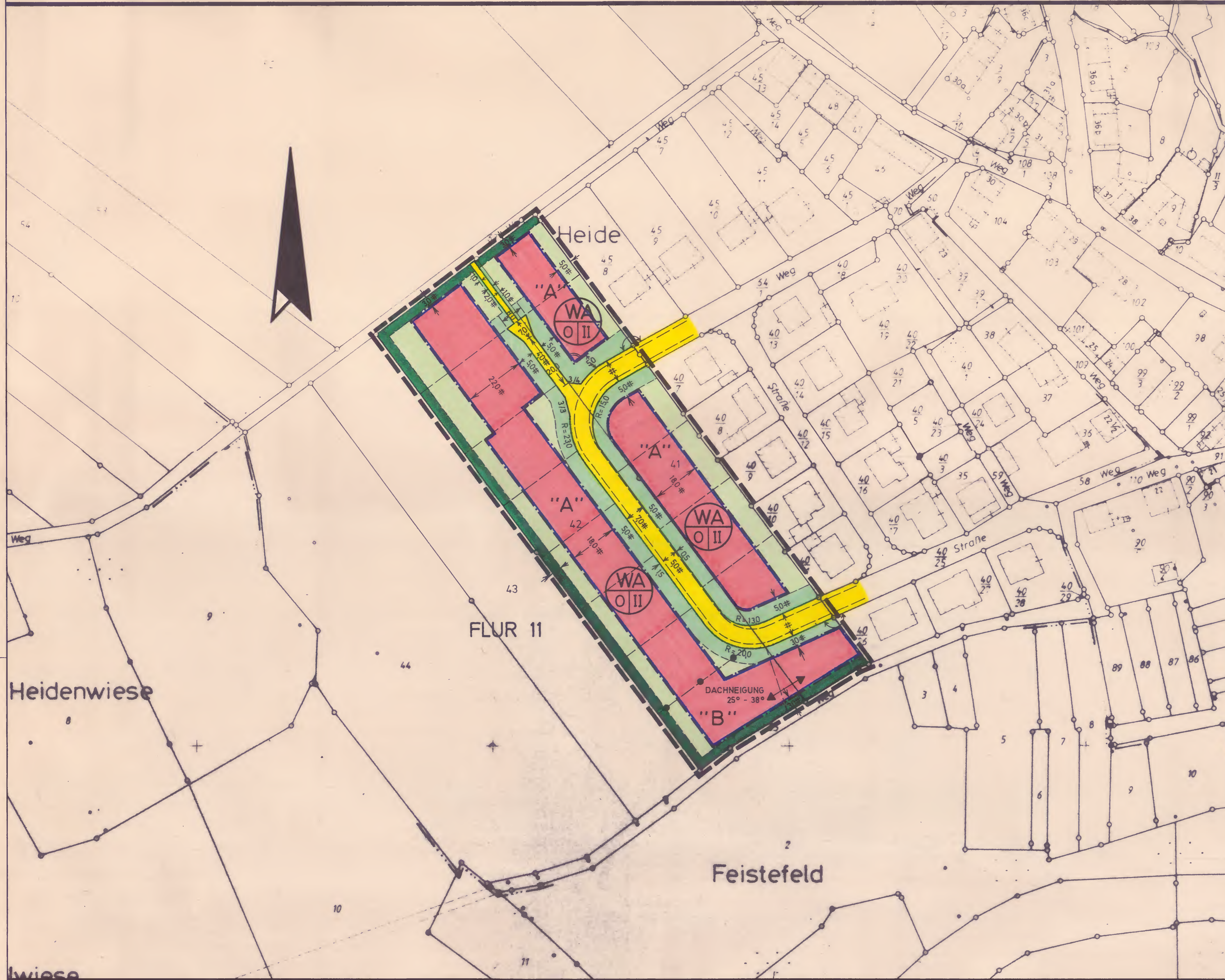


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WINTERBACH

FÜR DAS TEILGEBIET "HEIDE II" FLUR 11 - M. 1:1000

ANLAGE 1



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl., Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

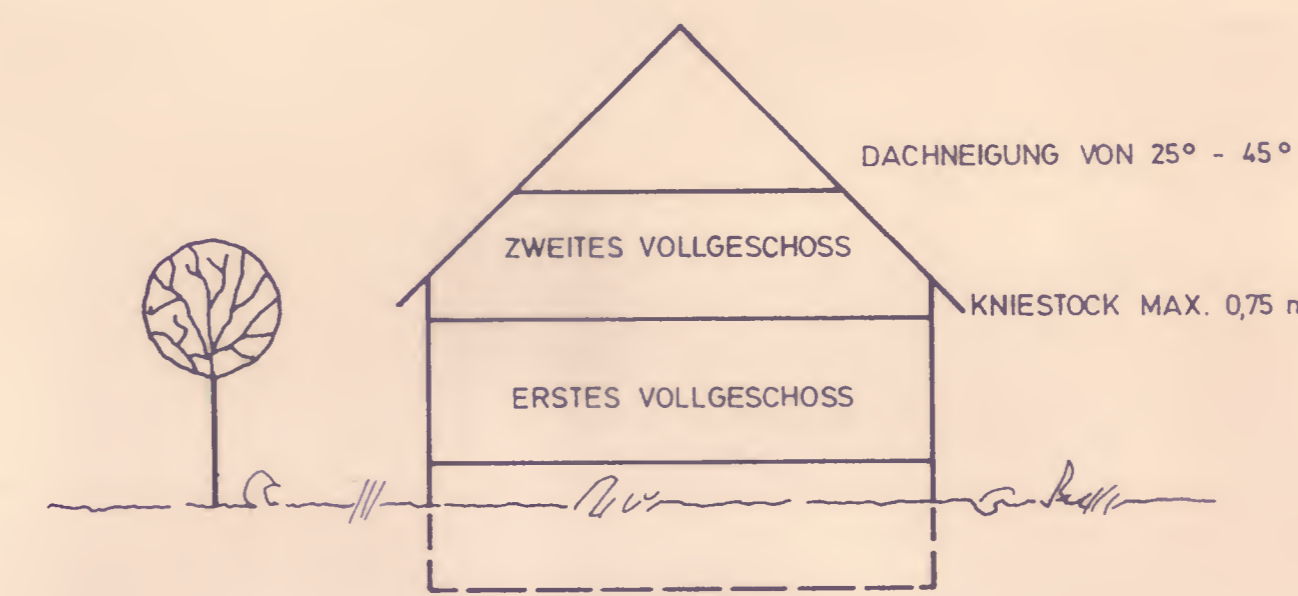
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

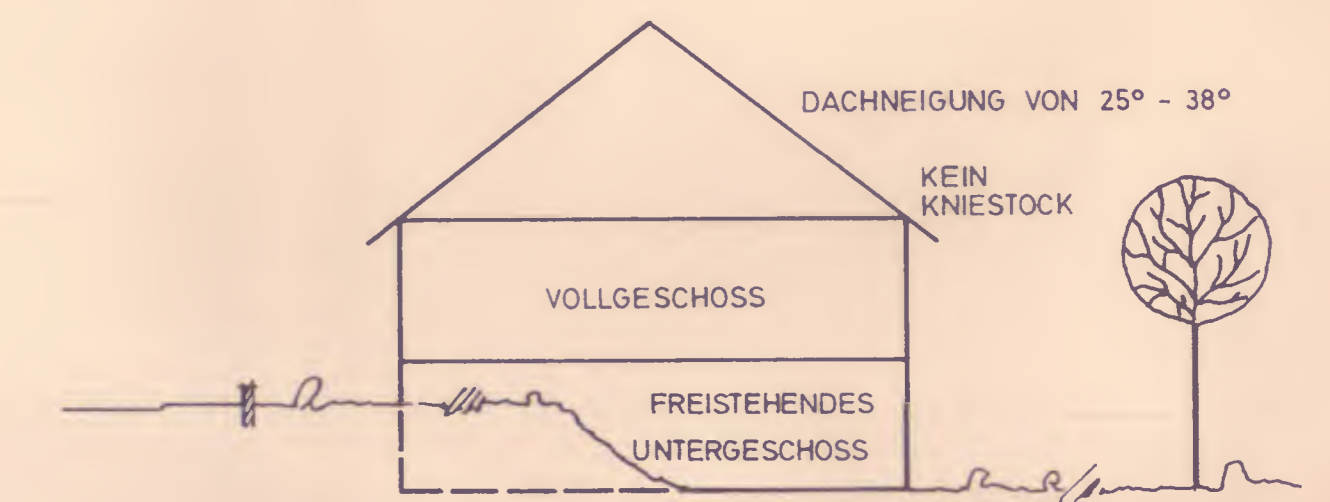
Textfestsetzungen:

| 1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO | Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16,17 BauNVO | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO |
|---|--|--|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes | Teilbereich "A" Zahl der Vollgeschosse: II bestehend aus Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 | O |
| | Teilbereich "B" Zahl der Vollgeschosse: straßenseitig I talseitig II bestehend aus Erdgeschoß und ausgebautem Untergeschoß als Vollgeschoß GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 | |

TEILBEREICH "A"



TEILBEREICH "B"



2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren und den hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,0 m zulässig. Auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgebotflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf max. 8,00 m lang sein. Garagen sind nur auf den überbaubaren und den hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der Straßenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der höchstgelegenen, bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO)

a) Dachneigung und Dacheindeckung

Bei den Gebäuden im Teilbereich "A" darf die Dachneigung 25° bis 45° betragen; der Bau eines Kniestocks ist bis max. 0,75 m Höhe zulässig.

Bei Gebäuden im Teilbereich "B" darf die Dachneigung 25° bis 38° betragen; der Bau eines Kniestocks ist unzulässig.

Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbiges Material verwendet werden.

b) Einfriedigungen

Im Bereich der dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf die Einfriedigung max. 1,00 m hoch sein.

c) Art der Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 2 als Hof- und Gartenfläche anzulegen.

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken heimischer Gehölze zu bepflanzen.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Planzeichen

| | |
|---------------------------------------|--|
| — Schwarze Linien: Kartierung | — Öffentliche Verkehrsflächen |
| — Straßenbegrenzungslinien | — Nicht überbaubare Grundst.-flächen |
| — Baugrenzen | — Allgem. Wohngebiet, überbaub. Grundstücksflächen |
| — Bürgersteige | — Offene Bauweise |
| — Grenze des räuml. Geltungsbereiches | — GRZ Grundflächenzahl |
| — II Zahl der Vollgeschosse (max.) | — GFZ Geschoßflächenzahl |
| — Pflanzgebot | — "A" Teilbereiche |
| — Hauptfirstrichtung | |

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 02.05.1985
DER ORTSBÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BAUGESETZBUCHES AM 10.06.1992
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM
05. NOV. 1992

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 20.02.1986
IN DER ZEIT VOM 12.05.1986 BIS EINSCHL.
12.06.1986 NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



GENÖRT ZUM BESCHIED VOM 21.09.1992
Az.: 6160-610-13/1089

GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE
BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG
I. S. V. § 11 (3) BAUGB GELTEND
GEMACHT:



KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
I. V.
Meiborg
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Ausfertigungsvermerk:

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB)
wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird
unverzüglich durchgeführt.

Winterbach 04. NOV. 1992
Ort, Datum



Unterschrift (Amtsbezeichnung)