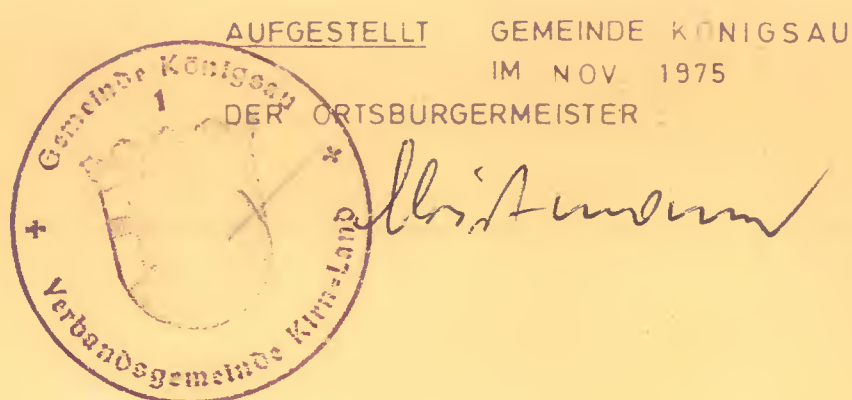


BEBAUUNGSPLAN

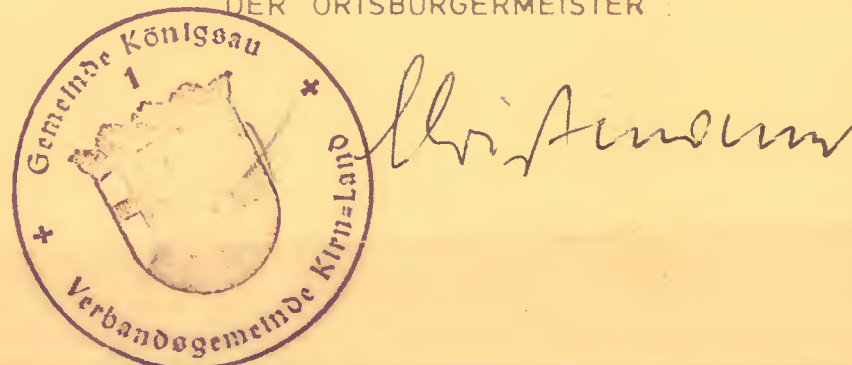
DER GEMEINDE
KÖNIGSAU

FÜR DAS TEILGEBIET
FLUR 1, M. 1:1000

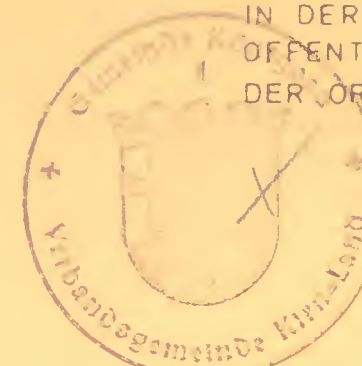
ANLAGE 1



AUFGESTELLT GEMEINDE KÖNIGSAU
IM NOV 1975
DER ORTSBÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BAUGESETZES AM 20. FEBRUAR 1976
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANNT-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 22.12.75 BIS EINSCHL. 22.1.1976
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



GENEHMIGT BESCHIED VOM 11.6.1976
GEHÖRT ZUM AZ 6/60/610-13/253
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

IM AUFTRAG
Bauer
(EWERT)
BAUDI REKTOR

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts
dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates
sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens
zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Königsau, den 07.05.2012 Ortsbürgermeister



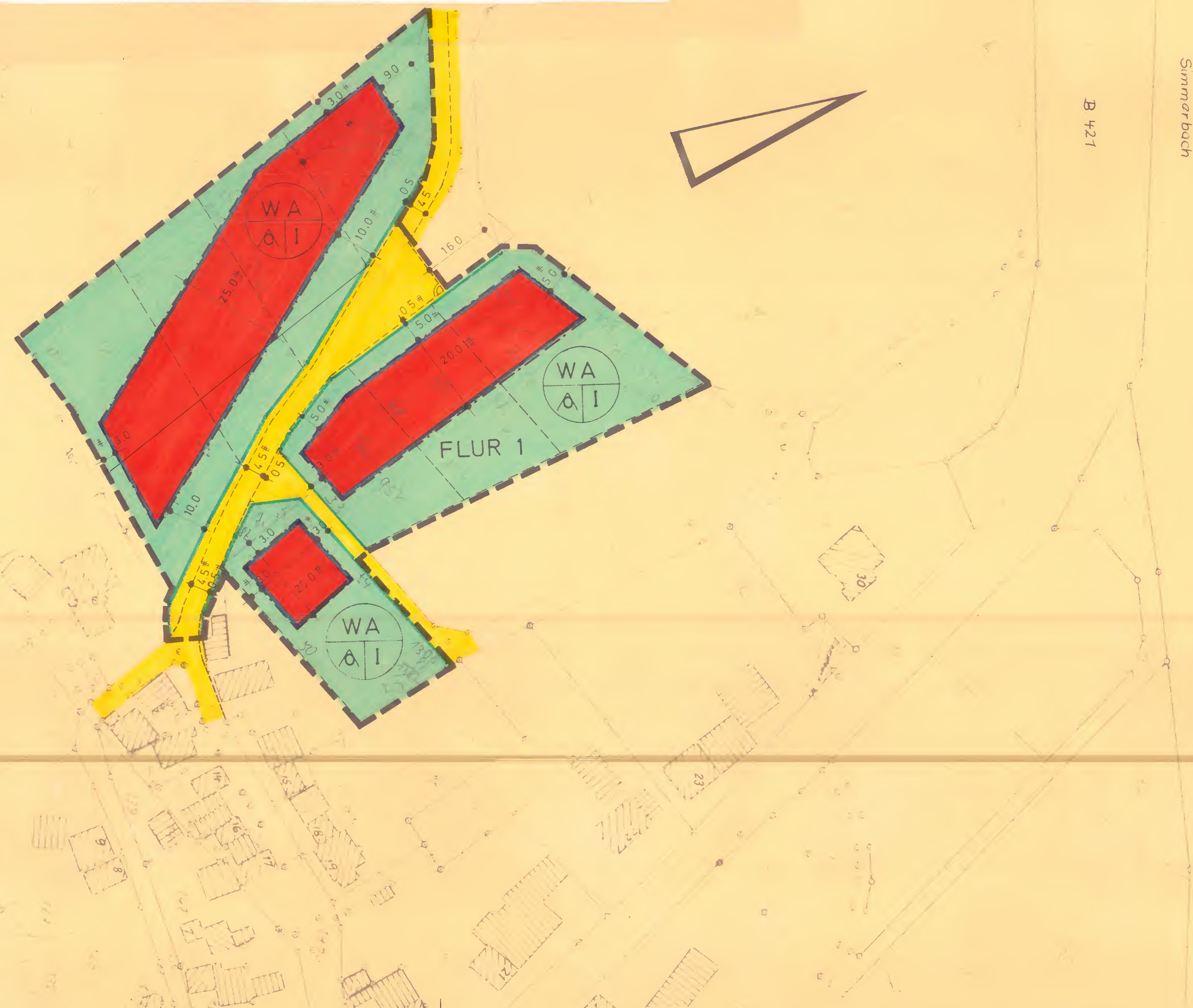
H. Riegel
Heinrich Riegel

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 11.05.2012 gem. § 10
BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der
Bebauungsplan während der Dienststunden der
Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen
werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
rückwirkend zum 20.05.1977 in Kraft.

Königsau, den 14.05.2012 Ortsbürgermeister



H. Riegel
Heinrich Riegel



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 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubeschreibung 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. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Die Straßenböschung darf nur im Bereich der Garageneinfahrt abgegraben werden. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,50 m haben. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,00 m betragen.

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

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. 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 d, b 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 Grundstücke und an der vorderen Gebäudelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den 1geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig.

Bei den 2geschossigen einschließlich der talseitigen 2geschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15 - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges 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. 0,80 m nicht übersteigen.

ZEICHNERKLÄRUNG

— Schwarze Linien: Kartierung	WA Allgemeines Wohngebiet - Überbaubare Grundstücksflächen
— Baugrenzen	■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
--- Grenze des räuml. Geltungsbereiches	■ Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie	I Zahl der Vollgeschosse max.
--- Bürgersteige	⊙ Nur Einzelhäuser zulässig