

# - Ä N D E R U N G -

# B E B A U U N G S P L A N

D E R G E M E I N D E  
**SCHWARZERDEN**  
 FÜR DAS TEILGEBIET  
**"SCHWARZERDENER WALD"**  
 FLUR 3 u. 5 M. 1:1000

## A N L A G E 1

AUFGESTELLT: GEMEINDE SCHWARZERDEN  
 IM JUNI 1974

DER ORTSBÜRGERMEISTER:



*Jäger*

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
 BAUGESETZES AM 20. September 1974  
 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

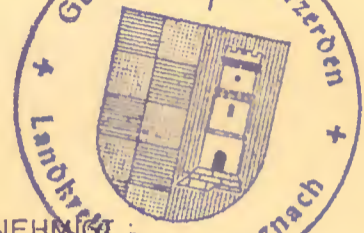
DER ORTSBÜRGERMEISTER:



*Jäger*

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
 MACHUNG GEMÄSS § 7 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
 IN DER ZEIT VOM 12.8.74 BIS EINSCHL. 12.8.74  
 ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.

DER ORTSBÜRGERMEISTER:



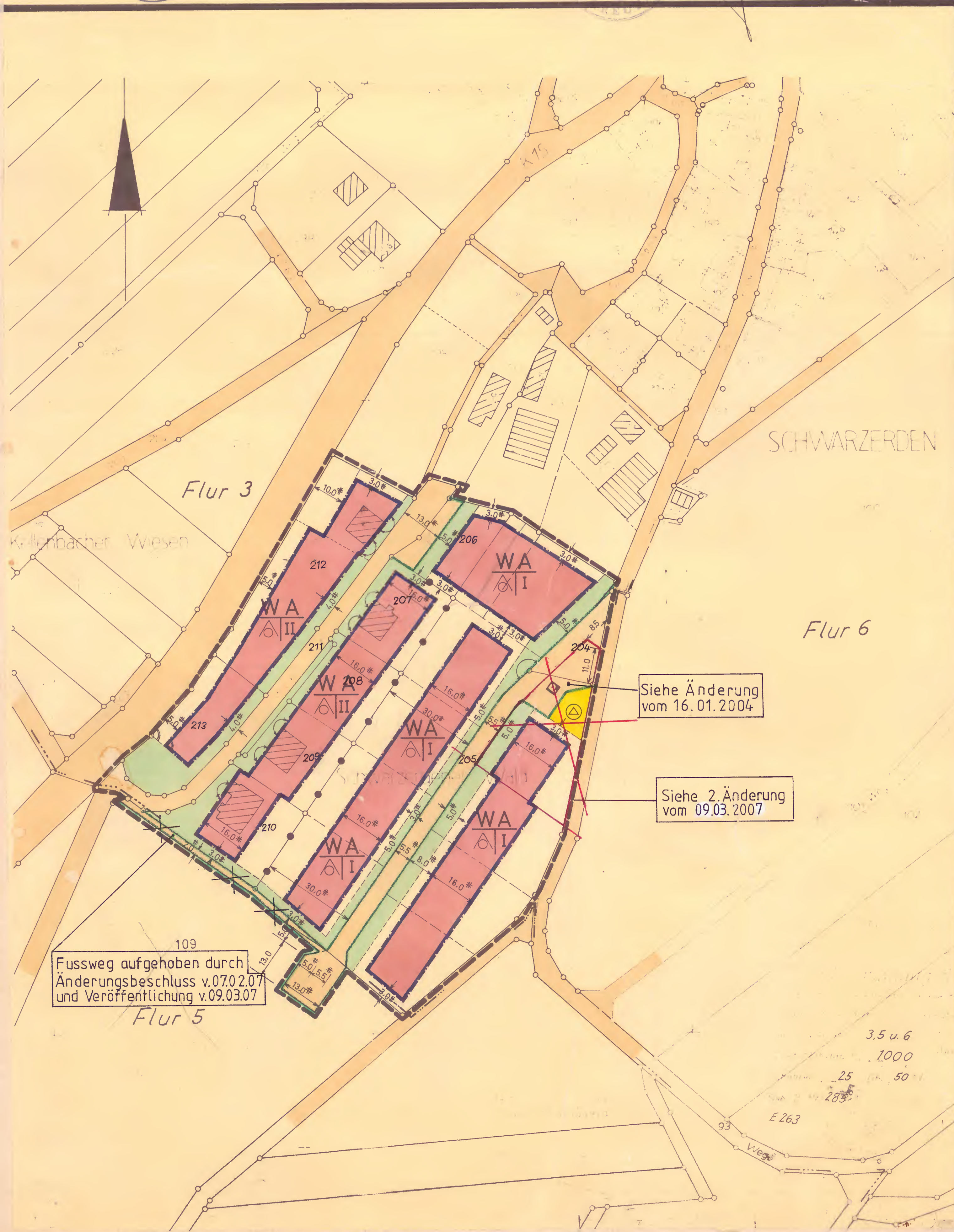
*Jäger*

GENEHMIGT AM 29.1.1975  
 GEHÖRT ZUM BESCHEIDENOM. 610-610-13  
 AZ. 610-610-13

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
 in Vertretung



(Meiborg)  
 1. Bd. Kreisdirektor



# T E X T :

### 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, BGBI. I S. 1237, mit Berichtigung BGBI. 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, d, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden. In begründeten Fällen (starke Hanganschnitte) können Ausnahmen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wobei der Einstellplatz parallel zur Straße erstellt werden kann. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,50 m haben; die Wandhöhe (H) - § 7 LBO darf max. 2,50 m betragen. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,0 m betragen.

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von 3,0 m zulässig; auf den grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

### 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 des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus dem natürlichen Gelände ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### 3) 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 Gebädelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebädelinie zu ermitteln.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen. Für die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Verwendung als Nutzgarten nicht zulässig.

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

Bei den 1-geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 30° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig.

Bei den 2-geschossigen einschließlich der talseitig 2-geschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15 - 30° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorschriften des § 8 LBO abgewichen werden.

### Z e i c h e n e r k l ä r u n g

— Schwarze Linien: Kartierung	■ Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	WA Allgemeines Wohngebiet - überbaub. Grundstücksflächen
— Baugrenzen	— Grenze des räuml. Geltungsbereiches
— Flurgrenze	△ Nur Einzelhäuser zulässig
■ Nicht überbaubare Grundstücksfl.	⊙ Trafostation
II Zahl der Vollgeschosse max.	
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

### S a t z u n g

Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 30.9.1974 wird für die Ortsgemeinde Schwarzerden folgende Satzung erlassen:

#### § 1

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Schwarzerdener Wald", Flur 3 und 5.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt folgende Grundstücke:  
 Flur 3, Flurstücke Nr.: 212, 213, 206, 207, 208, 209, 210, 204, 205.  
 Flur 5, Flurstücke Nr.: 109 tw.

#### § 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit dem dazugehörigen Text (Anlage 1).

#### § 3

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Der mit Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 20.8.1965, Az.: 429-11-, genehmigte u. rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt mit dem gleichen Zeitpunkt für die in § 1 genannten Grundstücke hinsichtlich der Neufestsetzungen außer Kraft.

Schwarzerden, den 17. Februar 1975

Der Ortsbürgermeister:



*Jäger*

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom 29.1.1975  
 Az.: 610-610-13

Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
 in Vertretung



(Meiborg)  
 1. Bd. Kreisdirektor

Rechtskraft: 22.02.75