BEBAUUNGSPLAN

ABSCHRIFT !

DER GEMEINDE

MÜNSTER - SARMSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„IM HAUNEN - AUF DEN ZEILEN"

FLUR 9 U. 20

ANLAGE 1



Maßstab 1:500

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT
BAD KREUZNACH, DEN 9.12.1969
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG
I. A.
TECHN. ANGESTELLTER

Zeichenerklärungen

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenmittellinie
- Baulinie
- Flurgrenze
- Burgersteig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A — A Regelquerschnitt
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 130.00 Höhenlinie
- Starkstromleitung
- Straßenverkehrsfläche
- WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- Umformerstation
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung)
- O offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,7 Geschossflächenzahl

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH, IM JANUAR 1969
LANDRATSAMT KREUZNACH
BAUABTEILUNG
A.
OBERBAURAT

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 8.4.1969 BIS EINSCHL. 8.5.1969 ÖFFENTLICH ZU JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN

(SIEGEL) GEZ. WERNER
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM 20. 10. 1969 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL) GEZ. WERNER
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
GEMÄSS DER VERFÜGUNG VOM 4.11.1969 AZ: 610-624/03/11
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH Mainz-Bingen
Aufsichtsbehörde Bad Kreuznach
LANDRAT

TEXT:

Art der baulichen Nutzung
Das Teilgebiet ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eingeteilt in ein
a) " Reines Wohngebiet " gem. § 3 der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238)
b) " Allgemeines Wohngebiet " gem. § 4 der BauNVO.
Im " Reinen Wohngebiet " sind die gem. § 3 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4 (3) Ziffer 1 - 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, sofern in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt ist, die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Im " Reinen Wohngebiet " sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie bis zur Hälfte der Bebauungstiefe bei der Anordnung von Winkelbauten, versetzter Bauweise odgl. kann zugelassen werden, wenn mindestens 1/3 der Gesamtlänge des Vorhabens entlang der Erschließungsstraße, mindestens jedoch ca. 6,0 m auf der Baulinie errichtet wird.

Nebenanlagen
In den Teilgebiet sind auf den im Bebauungsplan farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.
Im " Reinen Wohngebiet " sind auf den nicht farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke nur eingeschossige Nebenanlagen wie Gartenhäuser und ähnl. Vorhaben bis zu einer Grundfläche von ca. 15 qm sowie Schwimmbecken zulässig, wenn der Abstand von den Grundstücksgrenzen mindestens 3,0 m beträgt.
Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind auf den vorerwähnten Flächen nur eingeschossige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von ca. 30 qm sowie Schwimmbecken zulässig.

Garagen und Stellplätze
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die im Bebauungsplan farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand der Garage von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt.
Im Einzelfall kann im Einvernehmen mit der Gemeinde die Errichtung von Garagen auf den vorerwähnten Flächen gestattet werden, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie erhalten bleibt und die Errichtung insbesondere in Verbindung mit einer Nachbarbebauung vor allem bei versetzter Bauweise erfolgt bzw. im Bereich des Nachbargrundstückes eine Bebauung infolge der Festlegung der Baulinien bzw. Baugrenzen möglich ist.
Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigung bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung bzw. Tore sind erst am Ende des Stellplatzes erlaubt.
Die Stellplätze können auch parallel zu der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von mindestens 2,50 m und in einer Länge von mindestens 7,0 m angelegt werden. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße ein offener Stellplatz anzulegen.

Stellung der baulichen Anlagen, Geschoßzahl
Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und deren Geschoßzahl ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden.
Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse gem. § 17 (5) der BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist, und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Der Ausbau des Dachgeschosses kann ausnahmsweise nur bis zur Hälfte der Grundfläche des Vorhabens, keinesfalls jedoch zur Schaffung einer kompletten Wohnung zugelassen werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung haben sich die Vorhaben in ihrer Höhenlage den bestehenden Gebäuden anzupassen. Im Einzelfall können Abweichungen bis zu ca. 0,5o m zugelassen werden.

Vorgartengestaltung
Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laub- und Nadelbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen.