

## T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde Niedersohren, Kreis Zell/Mosel  
für das Baugebiet "Jenseits der Bach"

---

### Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1 - Baugebiet -

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teils als

- |                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| ' Reines Wohngebiet '      | (WR) gem. § 3 BauNVO<br>und teils als |
| ' Allgemeines Wohngebiet ' | (WA) gem. § 4 BauNVO                  |

festgelegt.

Ein Teil ist als "Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1, Buchstabe f, BBauG) - Kindergarten - ausgewiesen. Die Teilgebiete sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

##### § 2 - Ausnahmen -

Die in § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

##### § 3 - Neben- u. Versorgungsanlagen -

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

##### § 4 - Garagen- und Stellplätze -

1. Garagen sollen an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen erstellt werden. Sie können auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Wohnhaus oder aber in dem nordwärts des Hauses gelegenen Bauwich errichtet werden, sofern eine gute städtebauliche Lösung gegeben ist.
2. Die Garagen müssen von der Grundstücksgrenze zur Straße einen Abstand von mind. 5,00 m erhalten, damit eine ausreichend große PKW-Abstellfläche vorhanden ist.
3. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

### § 5 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl GfZ, Geschossflächenzahl GFZ).
2. Bei Keller- oder Dachausbauten kann eine Ausnahme nach § 17, Abs. 3 BauNVO von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden.

## III. Bauweise nach § 22 BauNVO

### § 6 - Bauweise -

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise vorgeschrieben.
2. Anstelle der ausgewiesenen Doppelhäuser können auch Einzelhäuser errichtet werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baulinien sind auch in diesem Falle verbindlich.

## IV. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

### § 7 - Überbaubare Grundstücksfläche -

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Garagen.

## V. Gebäudestellung

### § 8 - Stellung der baulichen Anlagen -

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 9 - Höhenlage der baulichen Nutzung -

Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf max. 50 cm über gewachsenem Gelände liegen, wobei dieses Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu nehmen ist.

VI. Allgemeine Festsetzungen

§ 10 - Grünflächen -

1. Die zwischen der Baulinie oder Baugrenze und der Straßenlinie oder der öffentlichen Grünfläche liegenden Flächen, sind als private Grünflächen anzulegen.
2. Zur Abschirmung des Baugbietes zur K 23 sollten entlang der K 23 hochstämmige Bäume und bodenständige Sträucher gepflanzt werden. Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen; ausgenommen hiervon ist das in der Planurkunde eingezeichnete Sichtdreieck, wo die Bepflanzung eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten darf.

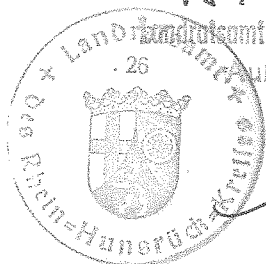
§ 11 - Grenzen und Grundstücksgrößen

1. Die in der Planurkunde angegebenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich, sollen aber möglichst eingehalten werden.
2. Die Anzahl und die räumliche Lage der Grundstücke sind entlang der Straße beizubehalten.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 qm, die Grundstücksbreite an der Straße mind. 20,00 m betragen.

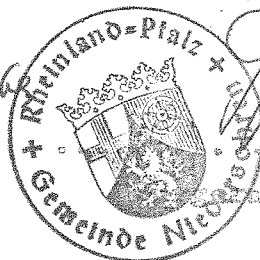
Nieder- 24. Juli 1969  
Sohren, den .....

Gemeindeverwaltung  
Niedersohren

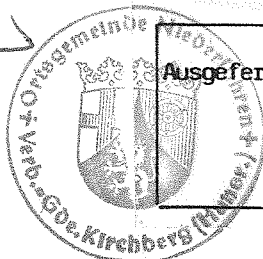
*Actio zur Vfg. an S. 7.  
Nr. 65 - 6/10 - 02*



Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises  
Außenstelle in Zell



Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Niedersohren  
Ausgefertigt: 11.07.1994

*J. K...*  
Ortsbürgermeister