

Art der baulichen Nutzung:

Die Teilgebiete 1 und 2 sind als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1. die Zahl der Vollgeschosse
(nach § 18 der BauNVO)
2. die Grundflächenzahl
(nach § 19 der BauNVO)
3. die Geschößflächenzahl
(nach § 20 der BauNVO)

Geschoßzahl, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Geschößzahl und Firstrichtung der baulichen Anlagen sind in der Planurkunde angegeben.

Bei den Gebäuden sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zum Ausbau des Kellergeschosses, so wie sich dies aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt (Hanglage) gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen mit Ausnahme der Garagen und der Nebenanlagen (Erdgeschoß-Fußboden) wird mit 0.50 m festgesetzt. Diese Höhe ist zu messen bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der Straßenkante und an der Mitte der Baugrundstücke, bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich.

Für das Teilgebiet in der Flur 4, Flurstück 160/1 richtet sich die Höhenlage der baulichen Anlagen nach dem im Schnitt X-X angegebenen Regelquerschnitt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 (2) und die geschlossene Bauweise nach § 22 (3) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf den mit  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Doppelhäuser im Sinne des § 22 (2) zulässig.

Einstellplätze und Garagen:

Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein von der Straße her offener Einstellplatz anzulegen. Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die in der Planurkunde farbig dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen für die Errichtung der Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8.00 m beträgt.

Vorgartengestaltung:

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Auf den Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12.00 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0.80 m Straßenoberkante unzulässig.

Einfriedigung:

Als Vorgarteneinfriedigung sind Holzriegelzäune oder Jägerzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1.20 m zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung darf bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden max. 30° betragen. Bei den Gebäuden ist ein Kniestock nicht zugelassen. Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Nebenanlagen:

Im Reinen Wohngebiet dürfen die nicht überbaubaren farbig dargestellten Grundstücksflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenhauspavillons und ähnl. Anlagen bis zu einer Größe von 8.00 qm Grundfläche sowie Schwimmbecken auf den nicht farbig dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3.00 m.

Hinweis

Gemäß § 9 (3) BBauG.

Das Plangebiet erstreckt sich laut Stellungnahme des Oberbergamtes für das Saarland und das Land Rheinland/Pfalz, Saarbrücken, vom 22.1.1969 - Az.: I - 5200/2 69- auf einen Bereich, der in der Zone II des für die Heilquellen in Bad Münster - Ebernburg und Bad Kreuznach abgegrenzten gemeinsamen Schutzbezirk zu liegen kommt.