

Abschrift!

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten „Hinter Kümmel“, „Im Kümmel Rech“, „In der Hauröth“ und „Unten im Backesberg“ in der Gemarkung Argenschwang.

M. 1 : 625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Mai 1965
Kreisbauamt / Planungsabtl.

gez. Schreite

Kreisbaumeister

Anlage 1

Text:

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (Wa) gem. § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BdBl. I S. 429).
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNutzungsverordnung maßgebend.
Bauweise:

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4,00 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 7,00 m beträgt. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,00 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:

In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Firstrichtung und Dachform:

Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.

Geschöfzahl:

Die Höchstzulässige Geschöfzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Keller- oder Erdgeschoss) als Wohn- oder Geschäftsgeschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohn- oder Geschäftsgeschoß ausgebildet und ist eine Erdanfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohn- oder Geschäftsgeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:

Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50° Dachneigung mit Ausnahme der Gebäude nordwestlich der parallel zur Landesstraße 238 verlaufenden neuen Straße sowie der Gebäude beiderseits der Stichstraße zum Kinderspielplatz, bei denen die Dachneigung zwischen 20° und 30° betragen muß, bei eingeschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°. Die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:

Bei eingeschossigen Gebäuden bis ca. 35° Dachneigung höchstens 0,30 m plus Fußpfette, bei eingeschossigen Gebäuden bis ca. 50° Dachneigung höchstens 0,80 m plus Fußpfette, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:

Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,90 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (Schmiedeeiserne Geländer und dergl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,20 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von 0,30 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 1,90 m nicht übersteigen dürfen.

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Landesstraße 238:

Entlang der Landesstraße 238 sind die Grundstücke südlich der Parzelle Nr.: 944/3 hakenlos einzufriedigen. Die Anlegung von Zufängen sowie Zufahrten ist nicht zulässig.

Vorgartengestaltung:

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Strüchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

AUSNAHMEN

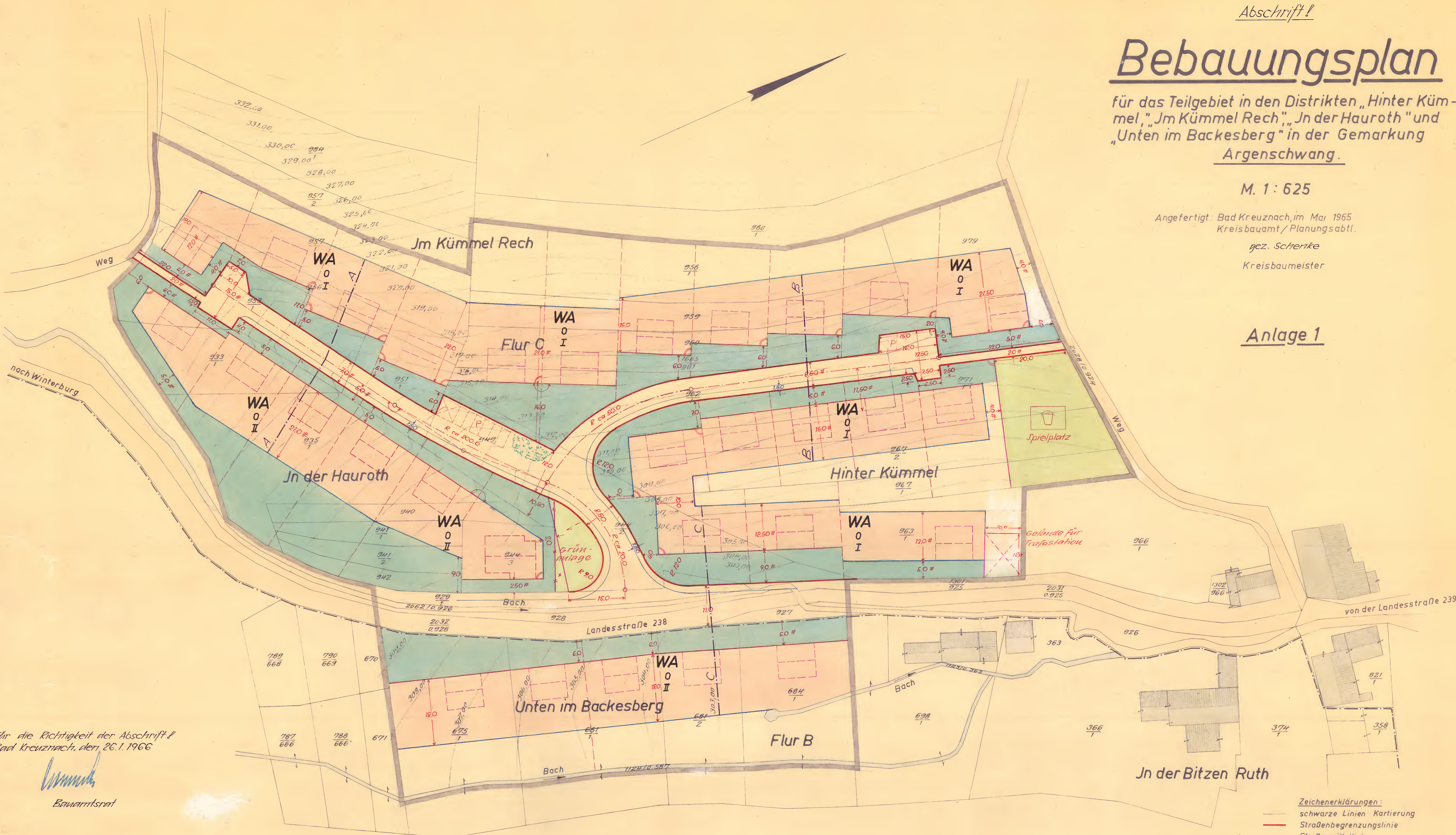
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- der Über- und Unterschreitung der Baulinie mit Gebäudeteilen um ca. 1,00 m sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen um ca. 1,00 m,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stallplatz angelegt wird,
- der Errichtung anderer Dachformen (Walmdach) von Walmdächern,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung, um höchstens 20,5°,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohn- oder Geschäftsgeschoß vorgesehen ist, diese Ausnahme ist auf die eingeschossigen Gebäude beschränkt,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,00 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4,00 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
- der Errichtung anderer Formen der straßenparallelen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei unregelmäßigem Baugrund, gesichert ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Bauhöhe der Gebäude, um ca. 50 cm.

O.K. des Erdgeschossfußbodens

- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßemittellinie
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Bürgersteige
 - 320,00 Höhengichtellinie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Regelquerschnitte
 - Verkehrsflächen
 - Vorgartenflächen
 - Grünflächen
 - Wasserflächen
 - Neubauten mit Firstrichtung
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - II allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 0 offene Bauweise

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 19.3.1966



Für die Richtigkeit der Abschrift
Bad Kreuznach, den 26.1.1966

W. Kipp
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 19.7. bis einschl. 19.8.65 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Argenschwang, den 16.11.1965
Der Bürgermeister:

gez. Kipp

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 1.10.1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Argenschwang, den 16.11.1965
Der Bürgermeister:

gez. Kipp

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Wallhausen, den 16.11.1965
J.V.

gez. Puth

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 19.11.65
Der Landrat
des Kreises Kreuznach

gez. Graf

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
12.1.1966, 429-07-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag:

gez. Steir
Reg. - Baurat