

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

BOCKENAU

FÜR DAS TEILGEBIET

„IM GRUBRECH“ FLUR 3 · M. 1:1000

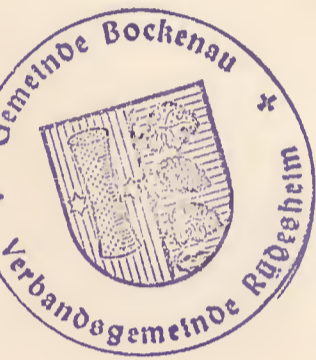
ANLAGE 1

AUFGESTELLT GEMEINDE BOCKENAU
IM APRIL 1977

DER ORTSBÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BAUGESETZES AM 27. 11. 1977
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



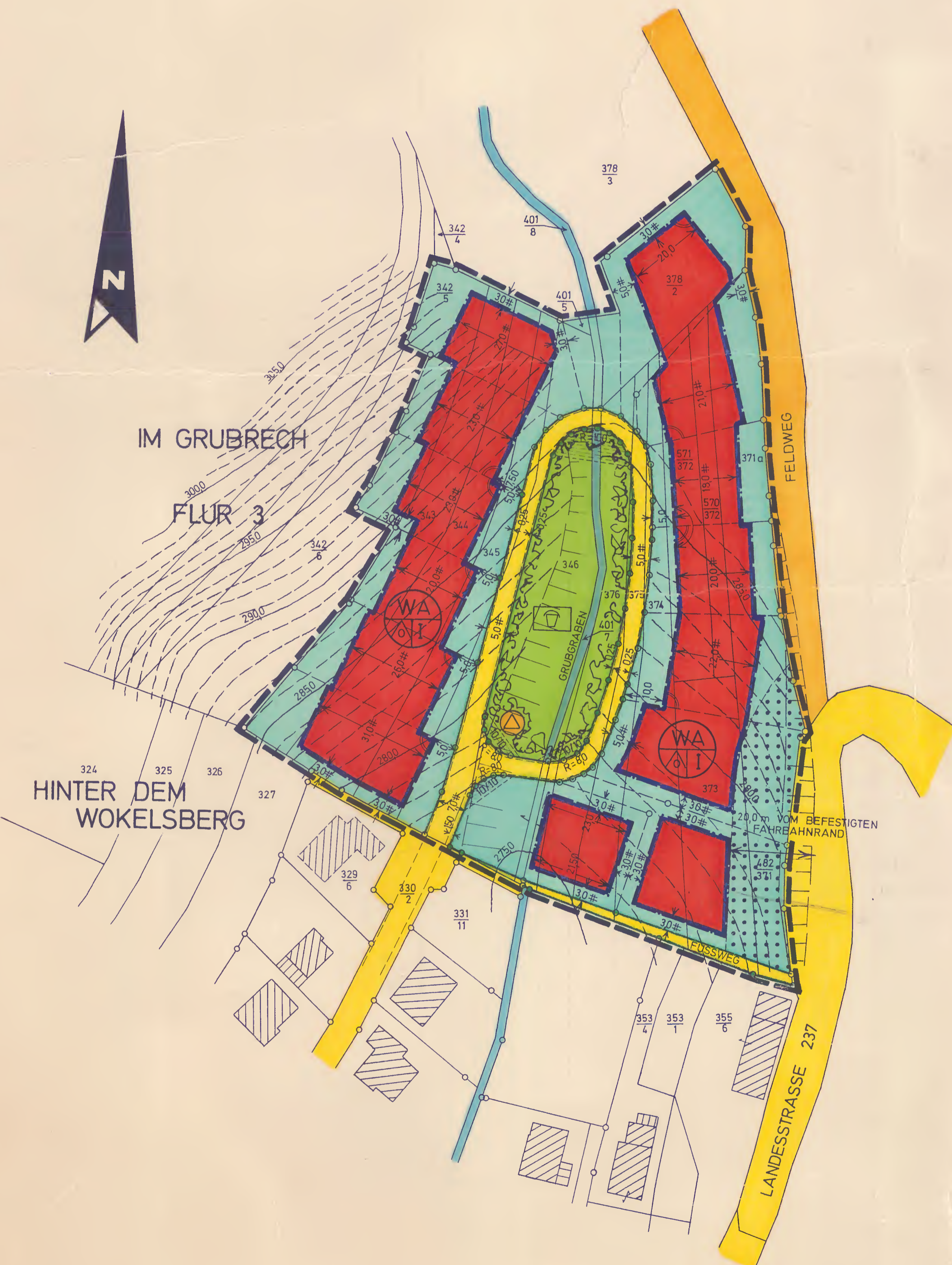
DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2a ABS. 8 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 21. 11. 1977 BIS EINSCHL. 21. 12. 1977
OFFEN FÜR JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER



GENEHMIGT
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 07.03.1978
AZ 6/60/610-13/310
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH



(Meiborg)
1. d. Kreisrechtsdirektor



TEXT:

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 (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 u.5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. starke Hanganschnitte, kann der Abstand auf 3,0 m bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes verringert werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben.

Im Bereich der Sichtflächen und des Schutzstreifens der Landesstraße 237 ist eine Bebauung unzulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,0 von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Im Bereich der Sichtflächen und des Schutzstreifens der Landesstraße 237 ist eine Bebauung unzulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG)
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für alle Grundstücke eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoß - sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d 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 bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

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

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist entlang den Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von etwa 2,50 m mit heimischen Bäumen und Strüchern geschlossen abzapflanzen. Mindestens 1/3 der Kinderspielplatzfläche ist als Rasen oder Wiesen- gelände anzulegen, die mit Laubbäumen (Hochstämme) hainartig zu bepflanzen ist. Die im Bebauungsplan angegebene Sichtfläche ist von hoher Bepflanzung freizuhalten und darf eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

6) § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtflächen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

7) Gestaltungs Festsetzungen (§ 9 Nr. 16 Abs. 2 BBauG)

Bei den Hauptbaukörpern darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Bei den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 15° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,80 m einschl. eines Mau-ersockels von max. 0,60 m über der Straße nicht übersteigen.

Die Grundstücke entlang der Landesstraße 237 sowie des Feldweges sind lückenlos einzufriedigen, unmittelbare Zufahrten sind nicht zulässig.

Das evtl. entstehende Fehlmauerwerk ist bis Unterkante Kellerfußboden anzuschütten.

ZEICHENERKLÄRUNG

— Schwarze Linien: Kartierung

- - - Bürgersteige

— Straßenbegrenzungslinien

— Baugrenzen

— Grenze des räuml. Geltungsbereiches

— Höhenlinien

I Zahl der Vollgeschosse

⊗ Nur Einzelhäuser zulässig

⊕ Trafostation

— Öffentliche Verkehrsflächen

— Nichtüberbaubare Grundstücksfl.

⊙ Kinderspielplatz

— Wasserflächen

— Feldweg

WA Allgemeines Wohngebiet

— Sichtflächen

— Schutzstreifen