

# Bebauungsplan

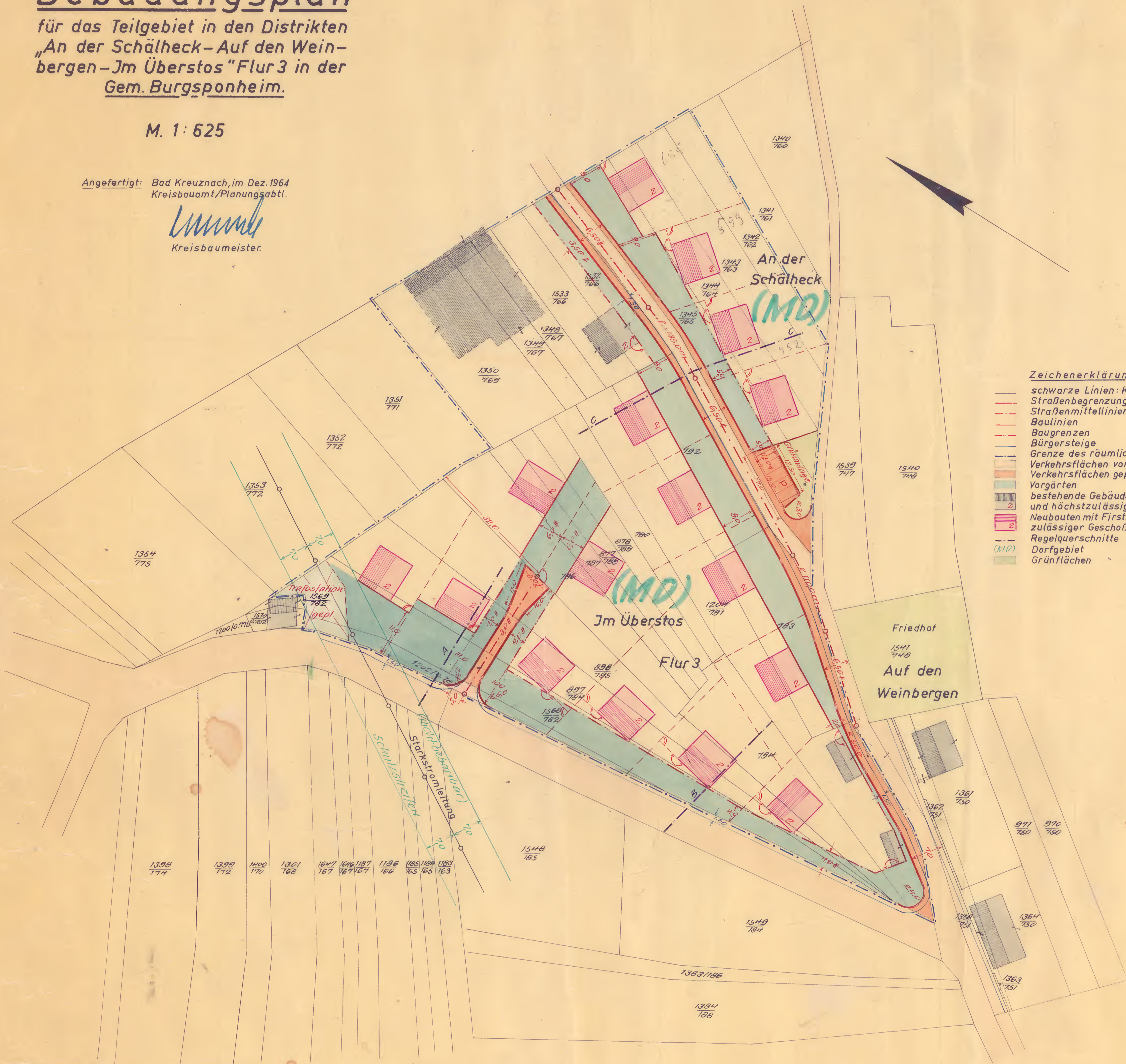
für das Teilgebiet in den Distrikten  
„An der Schälheck-Auf den Wein-  
bergen-Jm Überstos“ Flur 3 in der  
Gem. Burgsponheim.

Anlage 1

M. 1:625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Dez. 1964  
Kreisbauamt/Planungsabtl.

*[Handwritten Signature]*  
Kreisbaumeister.



### Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- - - Straßenbegrenzungslinien
- Baulinien
- - - Baugrenzen
- - - Bürgersteige
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - Verkehrsflächen vorhanden
- - - Verkehrsflächen geplant
- - - Vorgärten
- - - bestehende Gebäude mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschößzahl
- - - Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschößzahl
- - - Regelquerschnitte
- (MD) Dorfgebiet
- Grünflächen

### Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. 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 m betragen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20 m nicht übersteigen dürfen.

### Stellung der baulichen Anlagen:

Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich, soweit keine Baulinie eingetragen ist. Bei den baulichen Anlagen kann eine Parallelverschiebung zugelassen werden, sofern der eingetragene Abstand der Anlage zur Straßenbegrenzungslinie sowie der Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Eine Parallelverschiebung von baulichen Anlagen auf der Baulinie kann ebenfalls vorgenommen werden.

### Garagen:

Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartentflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

### Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Größe unterzuordnen.

### Firstrichtung und Dachform:

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

### Geschößzahl:

Die höchstzulässige Geschößzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohngeschoß 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 Wohngeschoß 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°  
bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°  
bei eingeschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°  
Für 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 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer udgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 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 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 m nicht übersteigen dürfen.

### Vorgartengestaltung:

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

Külltonnen sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder besonders dafür geschaffene Boxen unterzubringen.

### Ausnahmen:

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

- der Errichtung von Hausgruppen,
- der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m, diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- der Errichtung anderer Dachformen (Walmdach),
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 20°,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohngeschoß vorgesehen ist,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
- der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßensegmentes oder Teilschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude um höchstens 0,50 m.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 30.12.64 bis einschl. 30.1.1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Burgsponheim, den 1. Februar 1965. Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 4. Februar 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Burgsponheim, den 4. Februar 1965. Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde. Waldöbelheim, den 5. Februar 1965. Amtsverwaltung *[Signature]*

Gesehen! Bad Kreuznach, den 24. 5. 1965. Der Landrat des Kreises Kreuznach *[Signature]*

Genehmigt! Die Regierung Koblenz ist zur Verfügung von *[Signature]* im Auftrag. Regierungsbaurl. *[Signature]*

