

Bebauungsplan

Anlage 1

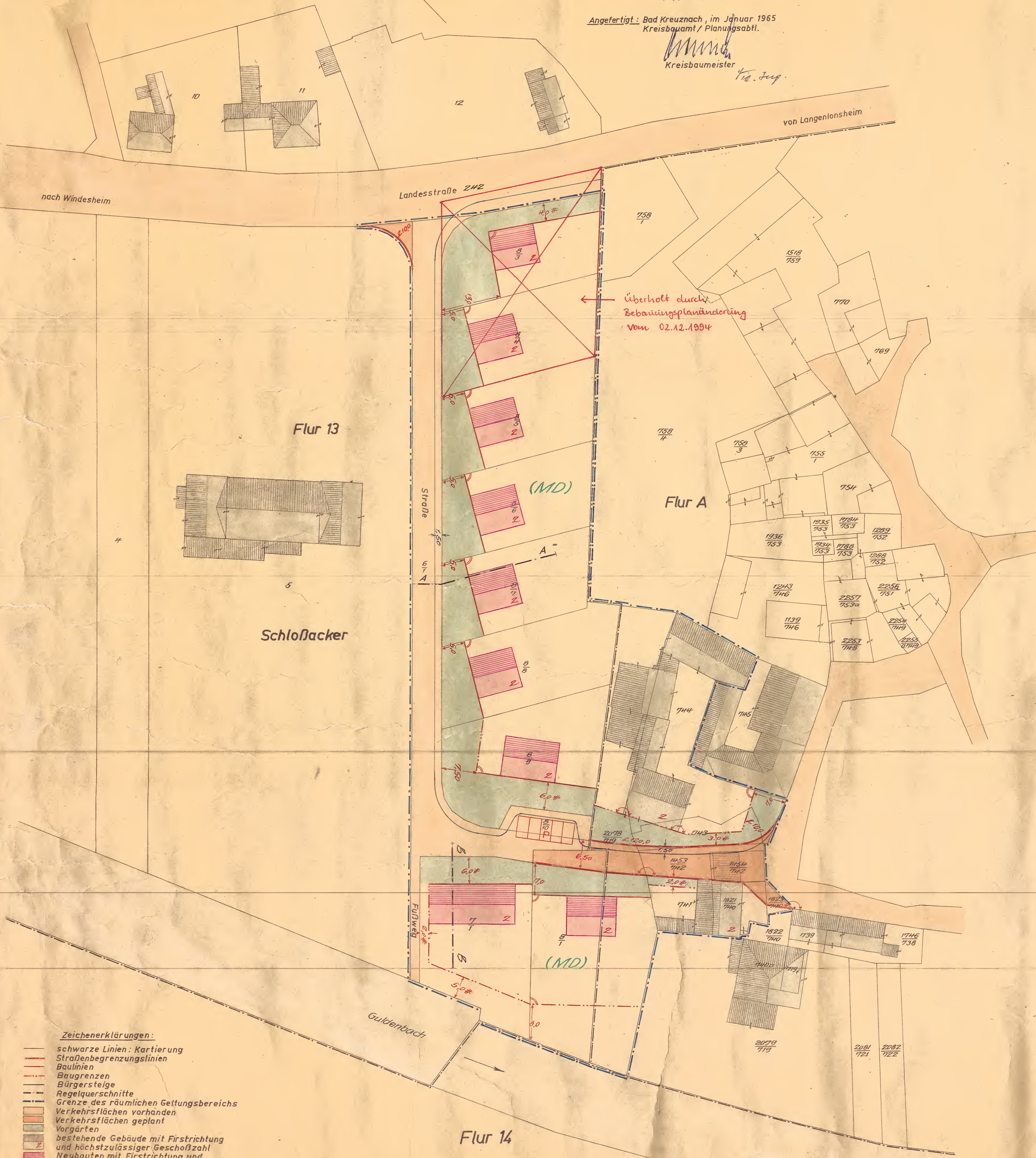
für das Teilgebiet im Distrikt
„Schloßacker“ in der Gemarkung
Heddesheim.

M. 1:500

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

M. J. J.
Kreisbaumeister

Heddesheim
Heddesheim



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Regelquerschnitte
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Verkehrsflächen vorhanden
 - Verkehrsflächen geplant
 - Vorgärten
 - bestehende Gebäude mit Firstrichtung
 - und höchstzulässiger Geschoszahl
 - Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschoszahl
 - Dorfgebiet

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.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5 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 nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 7 m beträgt. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

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

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.

Geschoszahl:
Die höchstzulässige Geschoszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohneschoß 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 Wohneschoß 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 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 (schmiedeeiserner 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 Strüchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.
Mülltonnen 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
- a) der Errichtung von Hausgruppen,
 - b) 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,
 - c) der Errichtung ^{oder} anderer Dachformen, (Walmdach) *bei eingesch. Gebäuden bis 20°*
 - d) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, *bei zweigesch. Gebäuden bis 50°*
 - e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohneschoß vorgesehen ist,
 - f) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
 - g) der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn durch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist,
 - h) 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 30.3.1965 bis einschl. 30.4.1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 6. August 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Heddesheim, den 3. Mai 1965

Der Bürgermeister:
[Signature]



Heddesheim, den 7.9.1965

Der Bürgermeister:
[Signature]



Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde
Langenlonsheim, den 7. Sept. 1965



Gesehen!
Bad Kreuznach, den 27.9.65
Der Landrat
des Kreises Kreuznach



Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom
17. 12. 1965, - 429-07 -



Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage

[Signature]

Regierungsbaurat

Rechtsverbindlich
durch Bekanntmachung
vom 29.9.66