

Bebauungsplan

Anlage 1

für das Teilgebiet im Distrikt
„In den Mühlwiesen“ in der Gem.
Heddesheim.

M. 1:500

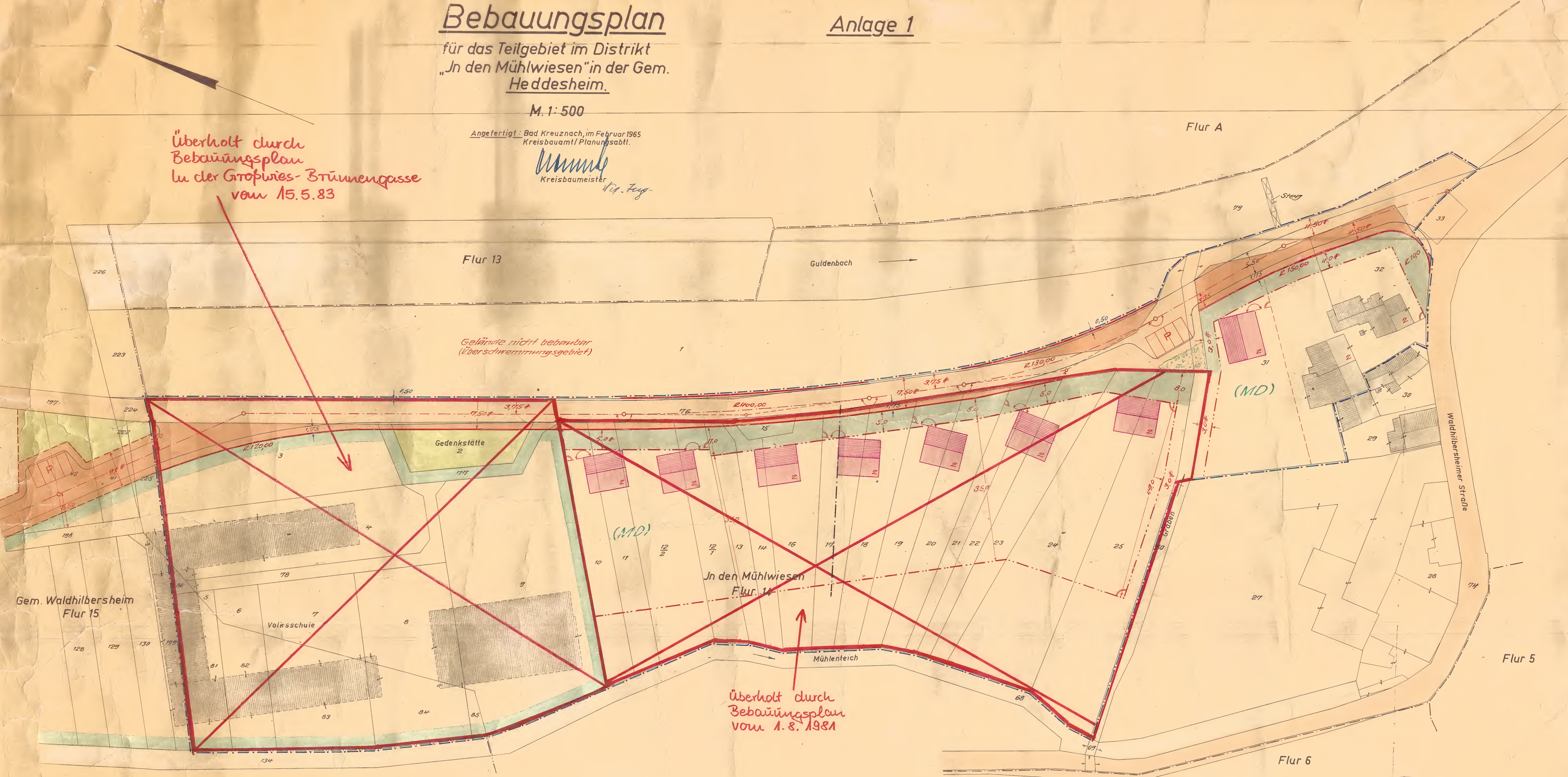
Angefertigt: Bad Kreuznach, im Februar 1965
Kreisbauamt/Planungsabtl.

M. J. J.
Kreisbaumeister

Überholt durch
Bebauungsplan
in der Großwies-Brünnengasse
vom 15.5.83

Gelände nicht bebaubar
(Überschwemmungsgebiet)

Überholt durch
Bebauungsplan
vom 1.8.1981



Text: _____

Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung vom 28.6.1962 (BauNVO).
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung
zu beachten.

Bauweise:
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens
2,0 m betragen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtfläche von
20 m nicht übersteigen dürfen.

Stellung der baulichen Anlagen:
Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich.
Eine Parallelverschiebung zu erlauben, sofern der eingetragene Abstand
der Anlage zur Straßenbegrenzungslinie sowie der Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten
bleiben.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen
dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind
Vorgartengerägen 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 zumutbarweise angeordnet werden (siehe zumutbar).

Firstrichtung und Dachform:
Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgelegt.
Es sind nur Gebäude mit Satteldach zulässig.

Geschöszahl:
Die höchstzulässige Geschöszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei
eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise 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 Rutzgestaltung bzw. Verblenden, 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 höchstens 0,80 m plus Fußpflanze,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpflanze.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (Schmiedeeiserne
Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei ungünstigen 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 Rutzgarten ist nicht zulässig.

Ausnahmen

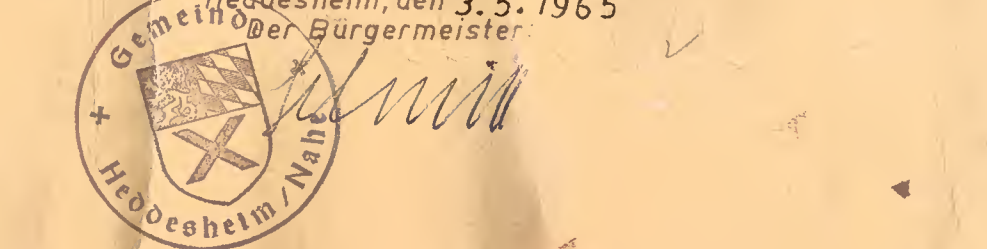
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans
Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- a) der Errichtung von Hausgruppen,
- b) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück
an der Straßenseite ein Stellplatz angelegt wird,
- c) der Errichtung anderer Dachformen, (Waldtaldach)
- d) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, *bei eingeschossigen Gebäuden bis 25°
bei zweigeschossigen Gebäuden bis 30°*
- e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Keller-
geschosses als Wohngeschoss vorgesehen ist,
- f) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern bei Grund-
stücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
g) der Errichtung anderer Formen der Abgrenzungsmauern, wenn die Höhe der Abgrenzung
nicht übersteigt, *bei eingeschossigen Gebäuden bis 1,30 m*
- h) der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude *um höchstens 0,50 m*

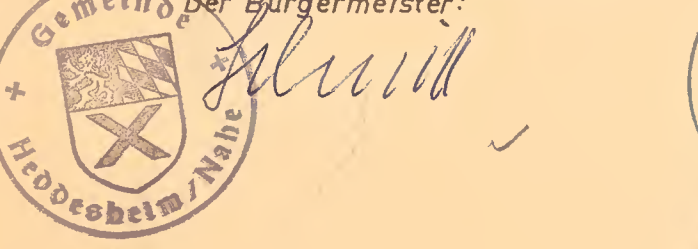
Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- rote Linien: Straßengrenzungslinien
- gestrichelte rote Linien: Straßennittellinien
- gestrichelte schwarze Linien: Baulinien
- gestrichelte blaue Linien: Baugrenzen
- gestrichelte grüne Linien: Bürgersteige
- gestrichelte gelbe Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- gestrichelte violette Linien: Verkehrsflächen vorhanden
- gestrichelte braune Linien: Verkehrsflächen geplant
- gestrichelte graue Linien: Regelquerschnitte
- gestrichelte weiße Linien: Vorgärten
- gestrichelte hellgrüne Linien: Grünflächen
- gestrichelte hellblaue Linien: Flächen des Gemeinbedarfes
- gestrichelte hellviolette Linien: bestehende Gebäude mit Firstrichtung und
höchstzulässiger Geschöszahl
- gestrichelte hellbraune Linien: Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger
Geschöszahl
- gestrichelte hellgelbe Linien: Dorfgebiet

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekannt-
machung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der
Zeit vom 1.4.1965 bis einschl. 1.5.1965 öffentlich
zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Heddesheim, den 3.5.1965



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10
des BBauG. am 6. August 1965
vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.
Heddesheim, den 7. Sept. 1965



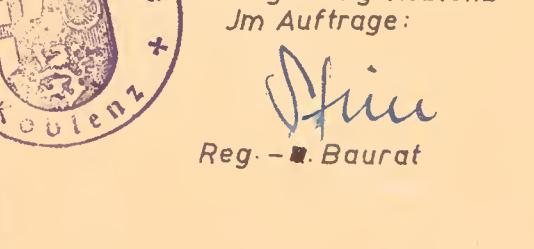
Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Langenlonsheim, den 7. Sept. 1965



Gesehen!
Bad Kreuznach den 27.9.65
Der Landrat
des Kreises Kreuznach



Genehmigt!
Beinhaltet zur Verfügung vom
2.1965 - 429-07 -
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage:



Rechtsverbindlich
durch Bekanntmachung
vom 28.9.1966

Reg.-Baurat