

Deckblatt

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet im Nordosten der Ortslage Hahnenbach

M. 1:625

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

M. Mücke

Kreisbaumeister



Text :

Flächennutzung :
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 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 Einzelhäuser zulässig.

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 zusätzliche Kellergaragen nach der Straßenseite nicht zulässig. 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 :
Vorgartenflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in Anspruch genommen werden.

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.

Geschoßzahl :
Die höchstzulässige Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes 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 entlang der Straße A und B zwischen 40° und 50°
bei einstöckigen Gebäuden entlang der Straße C zwischen 20° und 30°
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock :
bei eingeschossigen Gebäuden mit 40° und 50° Dachneigung 0,80 m plus Fußpfette,
bei eingeschossigen Gebäuden mit 20° bis 30° Dachneigung 0,30 m plus Fußpfette.

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 Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,80 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.

Ausnahmen :

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

- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- b) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3m, sofern die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- c) 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,
- d) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung,
- e) der Errichtung anderer Dachformen,
- f) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- g) der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenabschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist.