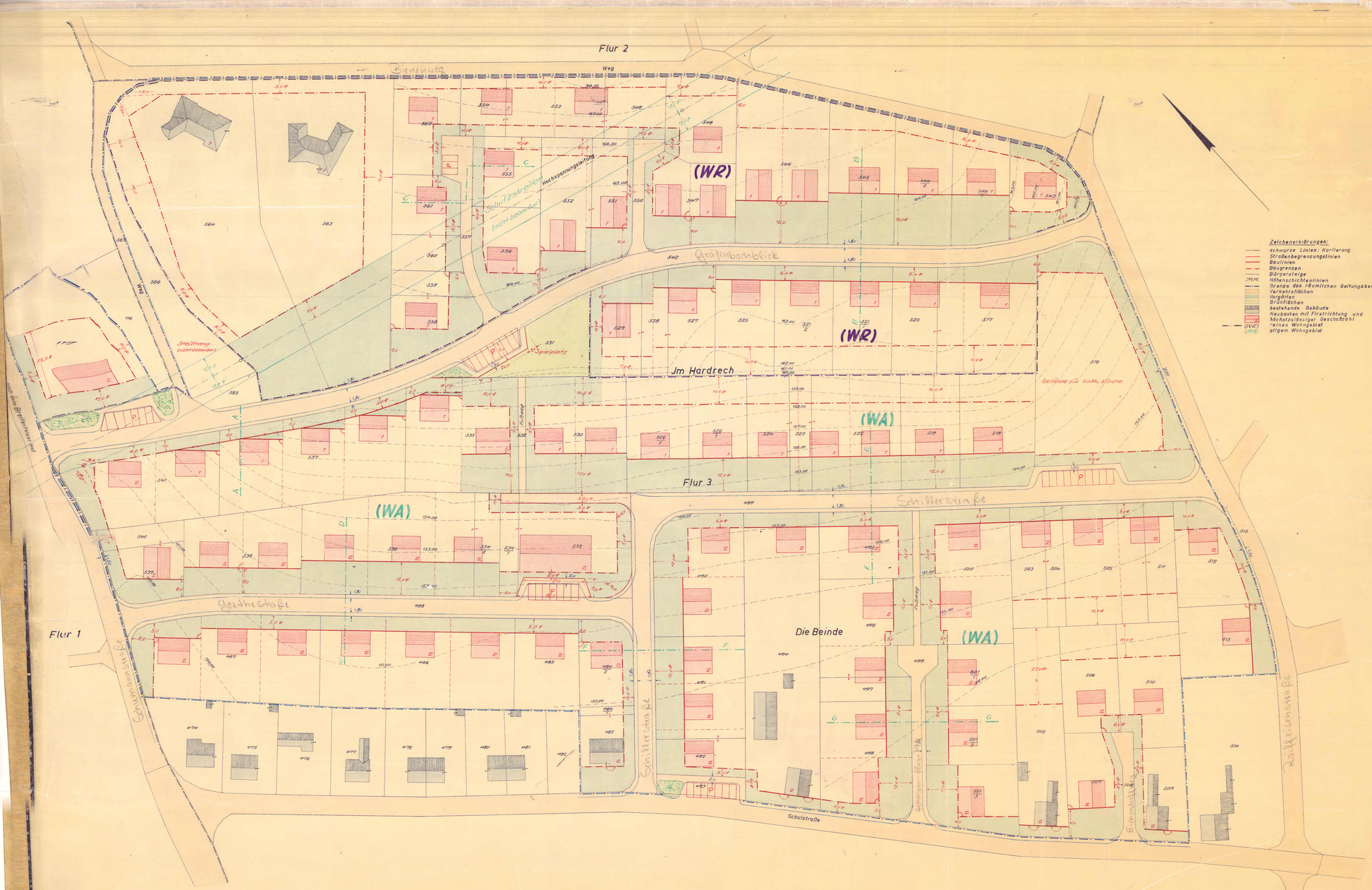


## Text:

~~Besondere Vorschriften~~

Flächennutzung :
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
a) reines Wohngebiet ( WR ) gem. § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1960 ( BGBl. I S. 429 )
b) Allgemeines Wohngebiet ( WA ) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung.
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 4,0 m betragen.
Im "Reinen Wohngebiet" sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,00 m nicht überschreiten dürfen.

~~Stellung der Gebäude zur Baulinie bzw. Baugrenze:~~
~~Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie bzw. Baugrenze vorgesehenen Gebäude müssen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan parallel zur geteilten Grundstücksgrenze und mit der an nächster zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.~~

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nur zulässig, wenn das Gebäude mindestens 8,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet wird.
Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen 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.
Im "Reinen Wohngebiet" sind nur Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächer zulässig.
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Geschoßzahl:
Die höchstzulässige Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.
Im "Reinen Wohngebiet" dürfen mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 543 keine Gebäude mit freistehendem Untergeschoß errichtet werden.
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sowie auf dem Grundstück Flur 3, Nr. 543, kann bei eingeschossigen Gebäuden das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden.
Wird das Untergeschoß nicht als Wohngeschoß ausgebildet und ist eine Erdauffüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung eines Wohngeschoß auszugleichen. Ist bei zweigeschossigen Gebäuden eine Erdauffüllung des Kellergeschosses nach der Hofseite wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so sind die vorgenannten Bedingungen ebenfalls zu erfüllen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
Im "Reinen Wohngebiet"
bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°,
Im "Allgemeinen Wohngebiet"
bei den eingeschossigen Gebäuden auf den Grundstücken 518 - 524, 526, 530, 535, 537, 541 östliche Hälfte zwischen 20° und 30°,
im übrigen Gebiet zwischen 40° und 50°,
bei zweigeschossigen Gebäuden 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 0,60 m plus Fußpfette,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeisernes 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 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 2,0 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.
~~Müllkonnen sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder besonders dafür geschaffenen Boxen unterzubringen.~~

Ausnahmen:

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

a) im "Reinen Wohngebiet"
der Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

b) im "Allgemeinen Wohngebiet"
der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

c) der Errichtung von Hausgruppen im "Allgemeinen Wohngebiet",

d) ~~der Über- und Unterschreitung der Baulinie um höchstens 1,00 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,00 m.~~

e) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, wenn diese mehr als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind,

f) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung,

g) der Errichtung anderer Dachformen,

h) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,

i) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,00, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes nicht möglich ist,

j) andere Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenabschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Bauvorhaben, gewährleistet ist,

k) der Über- bzw. Unterschreitung der Sockelhöhen.

## Anlage 1

Abschrift!

| Bebauungsplan für das Teilgebiet in den Distrikten „Jm Hardrech – Die Beinde" Flur 1u.3 in der Gemarkung Hargesheim. M. 1:500 | Angefertigt: Bad Kreuznach, im Oktober 1964 Kreisbauamt/ Planungsabt. Kreisbaumeister | Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 23. 11. 1964 bis einschl. 23. 12. 1964 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Hargesheim, den 29. 12. 1964 Der Bürgermeister: gez. Fuchs | Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 29. 1. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Hargesheim, den 30. 1. 1965 Der Bürgermeister: gez. Fuchs | Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde. Rüdesheim, den 4. 2. 1965 gez. Humzinger | Gesehen! Bad Kreuznach, den 8. 2. 1965 Der Landrat des Kreises Kreuznach gez. Graf | Genehmigt: Gehört zur Verfügung vom 6. 4. 1965 – 4254 – E 2 – Bezirksregierung Koblenz Jm Auftrage gez. Stein Reg.-r. Baurat | Für die Richtigkeit der Abschrift. Bad Kreuznach, den 15. April 1965 Kreisbaumeister |
|---|---|---|---|---|---|---|---|