

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten
"Am Klopff - Am Bornackerweg -
Herrnacker" Flur 3, 6 u. 7 in der Gem.
Hargesheim

M. 1 : 500

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

gez. Schreier
Kreisbaumeister

Anlage 1

Text:

Flächenzuteilung:
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGI. 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. 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 7 m beträgt. Garagenfahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe 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.

Geschoßzahl:
Die höchstzulässige Geschoßzahl 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 Erdauffüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschoßes durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verkleidung 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 Dachdeckung:
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 Dachdeckung 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 Mauereckel mit Aufbauten (schmiedeeisner Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungswand 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 Vorgartentflächen 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

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehörräume zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Hausgruppen
- der Über- und Unterschreitung der Baulinie mit Gebäudeteilen um ca. 1 m sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen um ca. 1 m.
- 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,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung,
- 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 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 Straßenschnittes oder Teilschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßennittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Regelquerschnitte
- Verkehrsflächen vorhanden
- Verkehrsflächen geplant
- Vorgärten
- Grünflächen
- bestehende Gebäude mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschoßzahl
- Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschoßzahl
- WA allgemeines Wohngebiet

Für die Echtheit der Abschrift
Bad Kreuznach, den 12. 6. 1965
Kreisbauamt

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 24. 5. 1965
Der Landrat
des Kreises Kreuznach
gez. G. Hoff

Genehmigt
Bad Kreuznach, den 24. 5. 1965
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag
gez. Stein
Regierungsbaurat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. 3. 1965 bis einschl. 15. 4. 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Hargesheim, den 18. 4. 1965
Der Bürgermeister:
gez. Fuchs

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 18. 5. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Hargesheim, den 20. 5. 1965
Der Bürgermeister:
gez. Fuchs

Dem Plan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde
Rüdesheim, den 24. 5. 1965
gez. Witzinger

Flur 6

Am Bornackerweg

Herrnacker

Flur 3

Flur 7

Am Klopff

Am Klopff

Am Klopff

Am Bornackerweg

WA

WA

WA

WA

