

Anlage 1

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten  
„Im Hardrech - Straußberg“ Flur 2 u. 3  
in der Gem. Hargesheim

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Sept 1966  
Kreisbauamt / Planungsabtl.

*Mummich*  
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Be-  
kannmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbauges.  
in der Zeit vom 24.10.1966 bis einschl. 25.11.1966  
öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen  
Hargesheim, den 12.12.1966  
Der Bürgermeister:

gez. Fuchs

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG  
am 13.1.1967 vom Gemeinderat als Satzung  
beschlossen  
Hargesheim, den 14.1.1967  
Der Bürgermeister:

gez. Fuchs

Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 26.1.1967  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach

gez. Graf

Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom  
24.4.1967 - 429 - 07  
Bezirksregierung Koblenz  
im Auftrage

gez. Stein

Regierungsbaurat

Für die Richtigkeit der Abstrich!  
Bad Kreuznach, den 9. Mai 1967  
Landratsamt Kreuznach

*Mummich*  
Bauamtsrat

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenmittellinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Bürgersteige
- Regelquerschnitte
- Höhenlinien
- 190.00
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Neubauten mit Firstrichtung
- offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise:

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben.  
Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 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:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

Firstrichtung und Dachform:

Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes 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 eines Wohneschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig.

Geschoßzahl:

Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes 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 eines Wohneschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig.

Dachneigung und Dachbedeckung:

Bei eingeschossigen Gebäuden 0,00 - 30°.  
Für die Dachbedeckung ist nur einfarbiges Material zu verwenden.

Freisiedlungen:

Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauerwerkkel mit Aufbauten (Schmiedeeisener Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,10 m zulässig. Bei Freisiedlungen entlang der Baulinie kann die Höhe der Einfriedigungen das natürliche Gelände um ca. 0,50 m übersteigen, wobei auf keinen Fall eine Höhe von ca. 0,90 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Einfriedigungen sind auch hinter der Baulinie bzw. dahinter möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2,0 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:

Die Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

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 sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- b) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
- c) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 2°,
- d) der Errichtung von Gebäuden mit Weisbach,
- e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- f) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- g) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile.

