

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein  
 a) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BBl. I S. 429)  
 b) "Dorfgebiet" gemäß § 5 der BauNVO.  
 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Annahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

**Bauweise**  
 Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Einzelhäuser zulässig, im "Dorfgebiet" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,0 m nicht übersteigen dürfen.

**Garagen und Stellplätze**  
 Garagen müssen, wenn im Bebauungsplan nicht besonders festgelegt, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m beträgt.  
 Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist erst ab Ende des Stellplatzes, mindestens 5,0 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße 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. Die Errichtung von Nebenanlagen bei der Anlage von Tankstellen im "Dorfgebiet" ist jedoch zulässig.  
**S E C H S E R A H**  
 Die Geschosshöhe der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.  
**Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung)**  
 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.  
**Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße**  
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.  
**Vorgartengestaltung**  
 Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Auf den Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,30 m Straßeneckhöhe unzulässig.

Stv. Bsppl  
 24.12.71

**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 im "Allgemeinen Wohngebiet",  
 b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,  
 c) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,  
 d) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinien um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,  
 e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,  
 f) der Errichtung von Doppelhäusern im "Allgemeinen Wohngebiet".

**Hinweis**  
 Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Rechtsverordnung geregelt.

- Zeichenerklärung**
- schwarze Linien: Kartierung
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Straßennittellinien
  - Baulinien
  - Baugrenzen
  - Bürgersteige
  - Höhenlinien
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - A Regelquerschnitte
  - Öffentliche Vegetationsflächen
  - Grünflächen
  - Spielplatz
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - WA "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der BauNVO.
  - MD "Dorfgebiet" gem. § 5 der BauNVO.
  - Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung)
  - Garagen
  - Stellplätze
  - O Offene Bauweise
  - I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - Großkronige Laubbäume



**Anlage 1 Abschrift !**

**Bebauungsplan**  
 für das Teilgebiet in den Distrikten  
 „Am Bergweg - Jn der Niederwiese“ Flur 3 u. 6 in der Gem.  
 Hargenheim.  
 M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Juli 1967  
 Kreisbauamt

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. 10. 67 bis einschl. 17. 11. 1967 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgeteilt.  
 Hargenheim, den 16. 12. 1967  
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 13. 12. 1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Hargenheim, den 16. 12. 1967  
 Der Bürgermeister

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.  
 Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.  
 Rüdesheim, den 22. Januar 1968

Gesehen!  
 Bad Kreuznach, den 16. Febr. 1968  
 Der Landrat  
 des Kreises Kreuznach

Genehmigt:  
 Gehört zur Verfügung vom 21. Aug. 1968, 429-07  
 Bezirksregierung Koblenz  
 Im Auftrage

Für die Richtigkeit der Abschrift!  
 Bad Kreuznach, den 27. Aug. 1968  
 Landratsamt Kreuznach  
 Bauabteilung

(Siegel) (gez.) Fuchs  
 (Siegel) (gez.) Hunzinger  
 (Siegel) (gez.) Schumm  
 (Siegel) (gez.) Stein  
 Oberbaurat

Oberinspektor