

Anlage 1

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 17.12.1965



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenmittellinie
 - Baulinie
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Höhengichtlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Regelquerschnitte
 - Verkehrsflächen
 - Vorgartenflächen
 - Grünflächen
 - bestehende Gebäude mit Firstrichtung
 - Neubauten mit Firstrichtung
 - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - O offene Bauweise

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikt
„Hinter Zeinen-Auf Maieri“, Flur 7
in der Gem. Hergenfeld.

M. 1:500

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

gez. Schenke

Kreisbaumeister.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. April bis einschl. 18. Juni 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Hergenfeld, den 29. Juli 1965
Der Bürgermeister:

gez. Schmitt

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 13. Juli 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Hergenfeld, den 29. Juli 1965
Der Bürgermeister:

gez. Schmitt

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 6.8.1965
Der Landrat
des Kreises Kreuznach

gez. Gräf

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
2.11.1965, -429-01-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage:

gez. Stein

Regierungsbaurat.

Für die Richtigkeit der Abschrift!
Bad Kreuznach, den 10.11.1965

[Signature]
Bauamtsrat

Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.10.1962 (Pfl. I S. 429).
Für die bauliche Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO zu beachten.

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 Straßengrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei der Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßengrenzungslinie mindestens 8 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m von der Straßengrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der StraÙe her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO 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 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 StraÙenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°, bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° und 30°, bei einstöckigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der StraÙenseite zwischen 20° und 30°. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
Bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,80 m plus Fußpfette, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
Einfriedigungen (Vorgärten) sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserner Geländer udgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Manganschnitten entlang der StraÙe 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. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 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, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- b) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist.
- c) der Errichtung von Doppelhäuser und Hausgruppen,
- d) der Über- und Unterschreitung der Baulinie um ca. 1 m, sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m; diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
- e) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der StraÙe ein von der StraÙe her offener Stellplatz angelegt wird,
- f) der Errichtung anderer Dachformen, (Walmdach)
- g) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- h) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, bei eingeschossigen Gebäuden bis 20° über 20° und bei eingeschossigen Gebäuden bis 50°
- i) der Errichtung anderer Formen der straÙenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines StraÙenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengeführten Baumgruppen, gesichert ist,
- j) der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude bis 0,50 m über der festgelegten Höhe.