

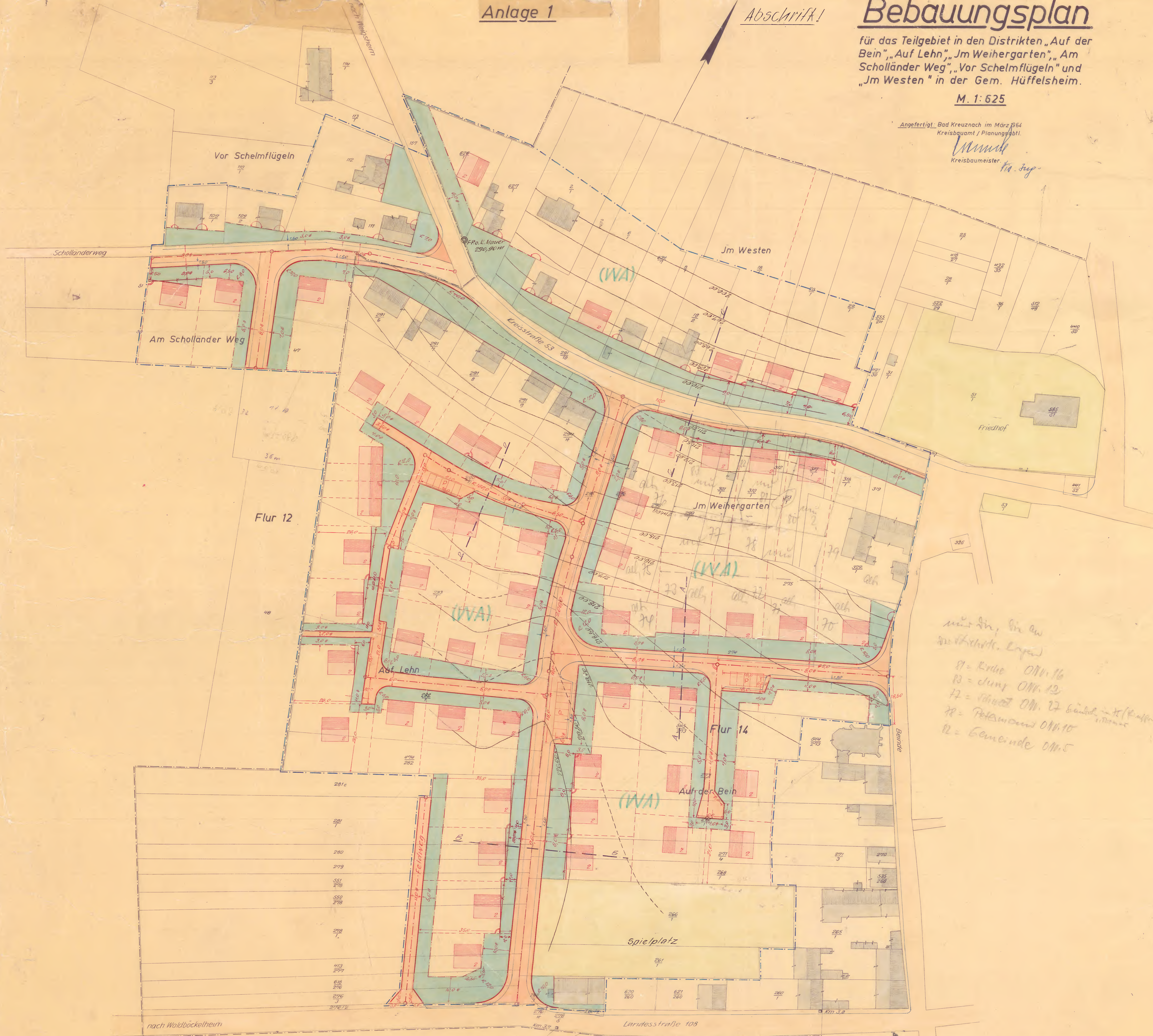
# Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten „Auf der Bein“, „Auf Lehn“, „Im Weihergarten“, „Am Schölländer Weg“, „Vor Schelmflügeln“ und „Im Westen“ in der Gem. Hüffelsheim.

M. 1:625

Angefertigt: Bad Kreuznach im März 1964  
Kreisbauamt / Planungsabt.

*M. M. M.*  
Kreisbaumeister



- Besondere Vorschriften:**
- Flächennutzung:**  
Das Teilgebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (W) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BzBl. 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 4,00 m betragen. Hausgruppen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig. Im Übrigen dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,00 m nicht überschreiten dürfen.
- Straßen:**  
Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweistöckigen Gebäuden sind zusätzlich Kellergaragen nur möglich, wenn die Gebäude mindestens 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Bürgerzufahrten sollen auf Stellplatzgröße, mindestens 5,00 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.
- Hausanlagen:**  
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Hausanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise angeplant werden (siehe Ausnahmen).
- Flüchtigung und Geschosshöhe:**  
Die Fluchtrichtung und einzuhaltenen Geschosshöhe der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoss ausgebildet werden. Freistehende Untergeschosse, die nicht als Wohngeschoss ausgebildet werden, sind nicht zulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind ebenfalls freistehende Untergeschosse nicht zulässig.
- Dachneigung:**  
Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 45° und 70°, bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° und 70°.
- Dachbedeckung:**  
Für die Dachbedeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.
- Kniestock:**  
Der Kniestock darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,50 m plus Putzdicke und bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 0,75 m betragen.
- Stützweiten:**  
Vorgartenstützweiten sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit aufbauten (eicht, Leiserna, Gitter u. dgl.) bis zu einer Stützweite von ca. 1,50 m auszuführen. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der abgrenzenden natürlichen Gelände / um 0,50 m überragen.  
Die Begrenzung von höheren Abgrenzungen ist erst hinter den Baulinien bzw. Baugrenzen möglich, wobei die Abgrenzung eine Höhe von ca. 1,50 m nicht überschreiten dürfen.
- Vorgartenstützungen:**  
Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Blumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Putzflächen ist nicht zulässig. Mülltonnen sind in den Gebäuden, Nebenanlagen oder besondere dafür geschaffenen Boxen unterzubringen.
- Ausnahmen:**  
Die Baugenehmigung behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:
- a) der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Betriebsgewerbes sowie Umlage für Kleinindustrie als Einzel- oder Kleinbetriebe mit landwirtschaftlichen Nebenbetrieben,
  - b) der Errichtung von Hausgruppen,
  - c) der Errichtung von Doppelhäusern,
  - d) der Errichtung von Doppelhäusern,
  - e) der Errichtung von seitlichen Grenzabständen auf mindestens 3,00 m, sofern die Einhaltung des 4,00 m Grenzabstandes wegen der besonderen Umstände nicht möglich ist.
- 1) der Über- bzw. Unterschreitung der Geschosshöhen.
- Legende:**
- rote Linie — Fluchtlinie
  - rote Linie — Straßenbegrenzungslinie
  - rote Linie — 1/2 Straßbreite
  - rote Linie — 1/4 Straßbreite
  - rote Linie — Baugrenze
  - rote Linie — Vorgartenlinie
  - rote Linie — 1/2 Straßbreite
  - rote Linie — Grenze der städtischen Wohngebiete
  - rote Linie — Teilgebiet des Bebauungsplans
  - rote Linie — Vorgartenflächen
  - rote Linie — Vorgärten
  - rote Linie — Grünflächen
  - rote Linie — Bestehende Gebäude
  - rote Linie — Neubauten mit Vorgarten und Kellergaragen
  - rote Linie — allgemeine Wohnfläche

*mit dir, bis an  
zu hohem Lage  
A = Ralte DM. 16  
B = d. d. DM. 12  
H = d. d. DM. 17  
H = d. d. DM. 10  
B = Gemeinde DM. 5*

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 25.4.1964 bis einschließlich 22.5.1964 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.  
Hüffelsheim den 23.6.1964  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBAuG am 25.6.1964 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.  
Hüffelsheim den 25.6.1964  
Der Bürgermeister

Dem Plan wird zugestimmt.  
Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde  
Rudersheim den 29.6.1964

Gesehen!  
Bad Kreuznach den 11.8.1964  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
29.12.1964, 148-2431-692  
Bezirksregierung Koblenz  
In Auftrag:

Abschrift beglaubigt!  
Bad Kreuznach, den 12.1.1965

*M. M. M.*  
Kreisbaumeister

gez. Mühlender      gez. Mühlender      gez. Winzinger      gez. Graf      gez. Stein  
Reg. - Ratrat