



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Straßenmittellinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Höhengichtlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Regelquerschnitte
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Verkehrsfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - MD Dorfgebiet gem. § 4 BauNVO
 - WA allgemeines Wohngebiet gem. § 5 BauNVO
 - O offene Bauweise
 - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - Neubauten mit Firstrichtung

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
 a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)
 b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der BauNVO.
 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 zulässig.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. 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. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt.

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.
 Es sind nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Geschoßzahl:

Die 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 Futzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig.

Dachneigung und Dachdeckung:

bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°
 bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°.
 Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen:

Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer u.ägl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,40 m zulässig. Bei Manganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,20 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. 1,80 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.

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 Doppelhäusern und Hausgruppen,
- c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- d) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden um höchstens 5°, der Unterschreitung der Dachneigung bei einstöckigen Gebäuden bis ca. 25°,
- e) der Errichtung von Gebäuden mit Walmdach,
- f) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- g) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- h) 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.

Anlage 1

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet im Distrikt
 „Jm Weihergarten“ Flur 14
 in der Gem. Hüffelsheim
 M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im August 1966
 Kreisbauamt/Planungsabt.

 Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15.9.1966 bis einschl. 15.10.1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 Hüffelsheim, den 10.10.1966
 Der Bürgermeister:

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 10.10.67 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 Hüffelsheim, den 20.10.1967
 Der Bürgermeister:

 Bürgermeister

Gesehen!
 Bad Kreuznach, den 15.10.66
 Der Landrat
 des Kreises Kreuznach

Genehmigt:
 Gehört zur Verfügung vom
 19.6.1968 - 429-07
 Bezirksregierung Koblenz
 Im Auftrage

 Oberbaurät

